

COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA

P IAN O PERATIVO



avv. Federico Gualandri
dott. for. Giovanni Trentanovi

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

FEBBRAIO 2026

Sindaco

Alberta TICCIATI

Assessore all'urbanistica

Massimo Zucconi

Responsabile del Procedimento

arch. Annalisa GIORGETTI

Garante dell'informazione e della partecipazione

dott.ssa Paola MENEGANTI

Direttore Tecnico

urb. Raffaele GEROMETTA

Progettazione Urbanistica

arch. Antonio MUGNAI

arch. Laura TAVANTI

Gruppo di lavoro

Arch. Pian. Manuela FONTANIVE

Geom. Patrizia SODI

Arch. Roberta CICCARELLI

S.I.T.

urb. Lisa DE GASPER

urb. Marco ROSSATO

Gruppo di valutazione

urb. Chiara BIAGI

ing. Elettra LOWENTHAL

Contributi specialistici

ing. Simone GALARDINI *aspetti idraulici e sismici*

dott. geol. Leonardo MORETTI *aspetti geologici*

dott. for. Giovanni TRENTANOVI *aspetti agronomici forestali*

avv. Federico GUALANDI *aspetti giuridici*

COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA

PIANO OPERATIVO

Norme Tecniche di Attuazione

VERSIONE: NTA_CAMPIGLIA_PO_REV13_1_POST_CONF_PAESAG_GC_VAS.docx

INDICE

PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI E DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI

ESISTENTI 11

TITOLO I – CONTENUTI E LIVELLO PRESCRITTIVO DEL PIANO OPERATIVO	11
Art. 1 - Contenuti del Piano Operativo	11
Art. 2 - Valore prescrittivo ed interpretazione degli elaborati del PO	13
TITOLO II - I SISTEMI FUNZIONALI	15
Art. 3 - I sistemi funzionali e corrispondenza con le zone omogenee DM 1444/68	15
TITOLO III - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI	17
Art. 4 - Disposizioni generali	17
Art. 5 - Articolazione delle categorie funzionali	17
TITOLO IV - SERVIZI D'INTERESSE PUBBLICO	21
Art. 6 – Disposizioni generali per i servizi e le attrezzature di interesse pubblico	21
Art. 7 - Disposizioni per gli spazi pubblici per il gioco e per lo sport, giardini e parchi	23
Art. 8 - Disposizioni specifiche per i parcheggi di uso pubblico	25
TITOLO V - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	27
CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	27
Art. 9 – Prescrizioni di carattere generale	27
Art. 10 - Interventi di restauro e risanamento conservativo	27
Art. 11 - Interventi di ristrutturazione edilizia	29
Art. 12 - Interventi di ampliamento volumetrico	32
Art. 13 - Interventi pertinenziali	34
Art. 14 - Ricostruzione di edifici diruti	36
TITOLO VI - PARAMETRI, DISTANZE E DOTAZIONI	37
CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	37
Art. 15 - Parametri urbanistici ed edilizi	37
CAPO II - DISTANZE	38
Art. 16 - Distanze minime tra fabbricati e dai confini (legge nazionale DM 1444/68)	38
Art. 17 - Distanza minima dalle strade	38
CAPO III - DOTAZIONI	38
Art. 18 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta privata pertinenziale	38
Art. 19 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione	41
TITOLO VII - PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI	44
Art. 20 Disposizioni e criteri generali	44
Art. 21 Sistema del verde	44
Art. 22 Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo	44
Art. 23 - Risparmio idrico	48
Art. 24 - Reti differenziate per lo smaltimento, adduzione idrica e riutilizzo acque reflue	48
TITOLO VIII - NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE	50
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	50
Art. 25 Disposizioni generali	50
CAPO II - SITO E CONTESTO	50
Art. 26 - Analisi del sito d'intervento	50
CAPO III - RIDUZIONE INQUINAMENTO	53
Art. 27 - Riduzione dell'esposizione all'inquinamento atmosferico	53
Art. 28 - Riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici	55
CAPO IV - ENERGIA E COMFORT	56
Art. 29 - Disposizioni generali relative all'efficienza energetica degli edifici	56

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 30 - Utilizzo di fonti rinnovabili	57
Art. 31 - Incentivi economici ed urbanistici	59
Art. 32 - Illuminazione artificiale e riduzione dell'inquinamento luminoso	60
CAPO V - RECUPERO, GESTIONE E MANUTENZIONE	61
Art. 33 - Recupero e riutilizzo dei materiali	61
Art. 34 - Gestione dei rifiuti solidi urbani	62
TITOLO IX - DISCIPLINA PAESAGGISTICA	63
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI PER I BENI PAESAGGISTICI	63
Art. 35 - Disposizioni generali per i beni paesaggistici	63
CAPO II - AREE TUTELATE PER LEGGE	63
Art. 36 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua	63
Art. 37 - Parchi e riserve nazionali o regionali	65
Art. 38 - Territori coperti da foreste e boschi	65
Art. 39 - Le zone di interesse archeologico	66
TITOLO X - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI	67
Art. 40 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e monitoraggio	67
TITOLO XI - NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE E DELLA INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO	68
CAPO I - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL SUOLO E DELLE ACQUE	68
Art. 41 - Finalità di salvaguardia	68
Art. 42 - (Stralciato)	68
Art. 43 - (Stralciato)	68
Art. 44 - (Stralciato)	68
Art. 45 - (Stralciato)	68
Art. 46 - (Stralciato)	68
Art. 47 - (Stralciato)	68
Art. 48 - Disposizioni particolari di tutela delle risorse termali	68
Art. 49 - Disposizioni particolari di tutela in relazione alle attività estrattive	69
Art. 50 - Disposizioni di tutela e conservazione del suolo	70
Art. 51 - Disposizioni di tutela del reticolo idrografico minore	72
Art. 52 - Compatibilità degli interventi con la rete fognaria e le condizioni di recapito finale	73
Art. 53 - Disposizioni di tutela dei corsi d'acqua	73
CAPO II - SITI ESTRATTIVI - ADEGUAMENTO AL PIANO REGIONALE CAVE	74
Art. 54 - Attività estrattive di cava e miniera e attività ad esse correlate	74
Art. 55 - Aree a destinazione estrattiva di cava - (Pe)	75
Art. 56 - Criteri per la coltivazione di cava	77
Art. 57 - Criteri per la sistemazione finale delle aree estrattive	79
Art. 58 - Norme specifiche ambito di Monterombolo - Monte Calvi	81
Art. 59 - Norme specifiche ambito di Monte Valerio	82
Art. 60 - Aree destinate al reperimento dei materiali ornamentali storici	83
Art. 61 - Area a destinazione estrattiva di miniera	84
TITOLO XII - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	85
Art. 62 - Disposizioni generali per gli interventi nel territorio	85
TITOLO XIII - INFRASTRUTTURE VIARIE	88
CAPO I - SISTEMA DELLA MOBILITA'	88
Art. 63 - Il Sistema della mobilità	88
Art. 64 - I sottosistemi della mobilità	88
Art. 64 bis - Viabilità storica e fondativa	90
CAPO II - LE ATTREZZATURE DELLA MOBILITÀ	91
Art. 65 - Gli impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi	91
Art. 66 - Gli impianti pubblicitari (stralciato)	93
TITOLO XIV - TERRITORIO URBANIZZATO	94

Norme Tecniche di Attuazione

CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO	94
Art. 67 - Disposizioni generali per il sistema Insediativo	94
Art. 68 – Interventi di rigenerazione urbana	94
Art. 69 - Sistema dei luoghi centrali	95
Art. 70 - Sottosistema L1: luoghi centrali – gli spazi aperti della collettività	96
Art. 71 - Sottosistema L2: luoghi centrali – le attrezzature collettive	97
Art. 72 - Sottosistema L3: impianti e attrezzature tecnologiche	98
CAPO II – SISTEMA DELLA RESIDENZA	98
Art. 73 - Sistema della residenza	98
Art. 74 - Sottosistema della Residenza R1: i tessuti di matrice antica	99
Art. 75 - Sottosistema della Residenza R2: Le nuove espansioni moderne	100
Art. 76 - Sottosistema della Residenza R3: i quartieri pianificati	102
Art. 77 - Sottosistema della Residenza R4: agglomerati isolati	104
Art. 78 - Sottosistema della Residenza R5: edificato sparso	105
Art. 79 – Sottosistema della residenza R6: il comparto turistico	106
CAPO III – SISTEMA DELLA PRODUZIONE	107
Art. 80 - Sistema della Produzione: P1: Le aree produttive ed artigianali	107
TITOLO XV – IL TERRITORIO RURALE	111
CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE	111
Art. 81 - Disciplina generale del sistema ambientale	111
Art. 82 - Sottosistema Ambientale V1: riserva di naturalità	113
Art. 83 – Parco archeominerario di San Silvestro (VpAS)	116
Art. 84 - Sottosistema Ambientale V2: l’area della transizione	119
Art. 85 - Sottosistema Ambientale V3: corridoi ecologici	121
Art. 86 - Sottosistema Ambientale V4: aree agricole di pianura	123
Art. 87 - Sottosistema Ambientale V5: le aree di riqualificazione ambientale	125
Art. 88 – Sottosistema Ambientale V6: Complessi e edifici di interesse storico architettonico	127
Art. 89 - Ambito V6.1: nuclei rurali storici	130
Art. 90 - Ambito V6.2: edifici di interesse storico	130
CAPO II - ELEMENTI DEL TERRITORIO RURALE	132
Art. 91 - Elementi vegetazionali.	132
CAPO III – GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	132
Art. 92 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola	132
Art. 93 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola	134
Art. 94 - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale	135
Art. 95 - Mutamento della destinazione d’uso nel territorio rurale	137
Art. 96 - Regole per gli insediamenti produttivi nel territorio rurale	142
Art. 97 - Regole per gli insediamenti turistico ricettivi nel territorio rurale	144
CAPO IV - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERTINENZA	146
Art. 98 - Aree di pertinenza edilizia e agricola	146
Art. 99 - Piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale	147
Art. 100 - Recinzioni	149
CAPO V - PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE	149
Art. 101 - Criteri per la redazione dei PAPMAA	149
CAPO VI - LE NUOVE COSTRUZIONI RURALI	150
Art. 102 - Interventi di nuova edificazione e manufatti temporanei	150
Art. 103 - Manufatti temporanei e serre	155
Art. 104 - Manufatti per attività amatoriali, venatorie e per il ricovero di animali domestici	155

PARTE 2 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO **161**

TITOLO XVI – DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, SISMICHE ED IDRAULICHE	161
CAPO I - LE PERICOLOSITÀ DEL TERRITORIO E LE FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI	161
Art. 105 – Campo di applicazione delle norme	161
Art. 106 – I contenuti della Relazione Geologica e della Relazione Geotecnica	162
Art. 107 – Ambiti di applicazione della Relazione Geologica	162
Art. 108 - Elaborati descrittivi le condizioni di pericolosità (quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale)	163
Art. 109 - Elaborati descrittivi le condizioni di fattibilità delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali	163
Art. 110 – Opere per la riduzione del rischio geologico, idrogeologico e idraulico	164
Art. 111 – Aree a pericolosità geologica	168
Art. 112 – Aree a pericolosità sismica	169
Art. 113 – Aree a pericolosità idraulica	169
Art. 114 – Le pericolosità geomorfologiche del PAI dissesti geomorfologici	169
Art. 115 - Criteri generali di fattibilità per fattori geologici, sismici e idraulici	170
Art. 116 – Fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti geologici	170
Art. 117 – Condizionamenti derivanti dalle disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)	174
Art. 118 – Condizionamenti nelle aree interessate da subsidenza	175
Art. 119 – Fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti sismici	176
Art. 120 – Fattibilità degli interventi in aree a rischio idraulico	176
Art. 121 – Condizioni particolari di fattibilità per gli aspetti geologici, sismici e idraulici	177
Art. 122 - Fattibilità idraulica per alcune tipologie particolari di interventi individuati nella LR 65/2014 e smi.	178
Art. 123 – Limiti e condizionamenti geologici, sismici e idraulici alle previsioni urbanistiche	178
Art. 124 - Criteri generali di fattibilità degli interventi in relazione alle problematiche idrogeologiche	179
Art. 124 bis - Tabella generale dei condizionamenti geologici e sismici	180
TITOLO XVII – LE AREE DI TRASFORMAZIONE	182
CAPO I - PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE AT	182
Art. 125 - Aree di trasformazione: disposizioni generali	182
Art. 126 – Interventi di completamento: lotti singoli	186
CAPO II – BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO	187
Art. 127 - Disposizioni generali	187
Art. 128 - Disposizioni relative ai vincoli reiterati	187
TITOLO XVIII - PROGRAMMA D’INTERVENTO PER L’ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE	188
Art. 129 - Interventi per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche: censimento in ambito urbano	188
Art. 130 - Interventi per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche: programma e tipologia degli interventi	188

PARTE 3 - NORME FINALI E TRANSITORIE **190**

Art. 131 - Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d’uso previste dal PO	190
---	-----

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 131 bis - Norma transitoria di salvaguardia idraulica	190
Art. 132 - Salvaguardie	190

PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI E DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO I – CONTENUTI E LIVELLO PRESCRITTIVO DEL PIANO OPERATIVO

Art. 1 - Contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo (da adesso in poi PO) è lo strumento di pianificazione urbanistica che in attuazione dei principi, delle direttive e degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale (Variante Generale al Piano Strutturale d'area) dei Comuni di Campiglia Marittima e Piombino (da adesso in poi Psi), disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale ai sensi dell'art. 95 della legge regionale 10 novembre 2014 n.65.

2. Il PO del Comune di Campiglia Marittima è organizzato in tre parti. Le prime due parti rispondono, rispettivamente, ai dettami del comma 1 lett.a) e del comma 1 lett.b) dell'art. 95 della LR 65/2014. Le disposizioni in esse contenute hanno la seguente validità temporale:

- a) - **Parte 1:** disposizioni generali e disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, con valenza a tempo indeterminato;
- b) - **Parte 2:** disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale;
- c) - **Parte 3:** norme finali e transitorie, con valenza a tempo indeterminato, con la sola eccezione dell'art.106 "Salvaguardie", il cui contenuto sarà in vigore fino alla data di approvazione del PO e comunque non oltre tre anni dalla data di adozione di quest'ultimo.

3. Il presente PO è costituito dai seguenti documenti:

QUADRO CONOSCITIVO:

- QC.1 - Ricognizione dei vincoli tecnici e delle fasce di rispetto – tavola in formato A0 – scala 1:10.000 (tre quadranti)
- QC.2 - Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano - Relazione in formato A3
- QC.3 - Rilievo del patrimonio edilizio di valore storico nel territorio rurale e aperto – (ex Dossier C) – in formato A3

PROGETTO:

- A. Relazione Generale del Piano Operativo
- A1. Relazione di verifica della coerenza interna ed esterna e di conformità al PIT/PPR
- C. Norme Tecniche di Attuazione - NTA
- D. Allegati alle NTA:
 - Allegato 01. Repertorio dei Progetti Norma (schede grafico prescrittive e di orientamento progettuale)

- Allegato 02. Quadro Previsionale Strategico

E. Elaborati cartografici di progetto:

Usi del suolo e modalità di intervento, il territorio urbanizzato:

- Tavola P01.1 Campiglia - scala 1: 2.000
- Tavola P01.2 Venturina nord - scala 1:2.000
- Tavola P01.3 Venturina sud - scala 1:2.000
- Tavola P01.4 Venturina Campo alla croce - scala 1:2.000
- Tavola P01.5 Lumiere, Cafaggio, Campalto - scala 1: 2.000

Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione, il territorio rurale:

- Tavola P02 Territorio rurale - scala 1:10.000

F. Indagini geologiche

- GEO.01 - La Relazione Geologica di Fattibilità
- GEO.01a - Disposizioni per la redazione della relazione geologica e programmazione delle prospezioni geognostiche
- GEO.01b - Schede norma geologiche
- GEO.02 - Carta della pericolosità geologica
- GEO.03 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici

G. Studi idraulici

- IDR.01 - Relazione idraulica con valutazione delle previsioni urbanistiche
- IDR.02 – Relazione idrologica ed idraulica bacino Fossa Calda
- IDR.03 – Carta dei battenti TR 30 anni
- IDR.04 – Carta dei battenti TR 200 anni
- IDR.05 – Carta della pericolosità idraulica
- IDR.06 – Carta della magnitudo idraulica
- IDR.07 – Carta delle aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali
- IDR.08 – Carta delle velocità per Tr 200 anni
- IDR.09 – Carta dei bacini
- IDR.10 – Carta sovrapposizione evento alluvionale ottobre con Battenti Tr 200 anni

B. Valutazione Ambientale - VAS - VINCA

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica
- Valutazione di incidenza

4. L'elaborato QC1 "Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004" riporta le perimetrazioni dell'elaborato V.01 "Vincoli e tutele - carta dei beni culturali e paesaggistici" del Psi approvato, pur non essendosi ancora concluse le procedure di aggiornamento in sede di Conferenza Paesaggistica. Pertanto, tali perimetrazioni saranno aggiornate, se modificate, prima dell'approvazione del PO.

Art. 2 - Valore prescrittivo ed interpretazione degli elaborati del PO

1. Le tavole di progetto “Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione” contengono segni grafici, sigle e simboli, il cui carattere prescrittivo è definito ai successivi commi:

2. Nelle tavole del territorio urbano in scala 1:2000 sono presenti un gruppo di sigle il cui significato è il seguente:

- a) la sigla in alto a sinistra riporta il Sottosistema o Ambito di appartenenza ed il tessuto delle urbanizzazioni contemporanee;
- d) la sigla in alto a destra, quando presente, costituisce eccezione alle indicazioni relative al Sottosistema o Ambito di appartenenza in termini di destinazione d’uso che prevalgono su quest’ultimo;
- e) la sigla in basso a destra, quando presente, costituisce eccezione alle indicazioni relative al Sottosistema o Ambito di appartenenza in termini di tipi di intervento ammessi che prevalgono su quest’ultimo;
- f) la sigla in basso a sinistra riporta la classificazione in Zone territoriali omogenee, così come definite all’art. 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;

3. Nelle tavole di cui al comma 2 sono inoltre rappresentati i seguenti tematismi:

- a) i sottosistemi dei luoghi centrali, della residenza, della produzione e della mobilità
- b) il perimetro del territorio urbanizzato con linea continua rossa;
- c) le aree di trasformazione con le modalità indicate al comma 6;

4. Nelle tavole del territorio rurale in scala 1:10.000 sono presenti un gruppo di sigle il cui significato è il seguente:

- a) la sigla in alto a sinistra riporta il Sottosistema o Ambito di appartenenza;
- b) la sigla in alto a destra, quando presente, costituisce eccezione alle indicazioni relative al Sottosistema o Ambito di appartenenza in termini di destinazione d’uso che prevalgono su quest’ultimo;
- c) la sigla in basso a destra, quando presente, costituisce eccezione alle indicazioni relative al Sottosistema o Ambito di appartenenza in termini di tipi di intervento ammessi che prevalgono su quest’ultimo.
- d) la sigla in basso a sinistra riporta la classificazione in Zone territoriali omogenee, così come definite all’art. 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;

5. Nelle tavole di cui al comma 4 sono inoltre rappresentati i seguenti tematismi:

- a) i sottosistemi ambientali e della mobilità;
- b) l’area del territorio urbanizzato con linea continua rossa e campitura bianca; all’interno di tale perimetro si rimanda alle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento” in scala 1:2000;
- c) le aree di trasformazione con le modalità indicate al comma 6;

6. Le aree perimetrare con linea tratteggiata nera, presenti sia nelle tavole del territorio urbano in scala 1:2000 che in quelle del territorio rurale in scala 1:10.000, rappresentano le aree di trasformazione di cui all’art.125. Queste sono articolate in

tre tipi di aree:

- a) con la sigla **AT-ID** sono individuate le aree sulle quali sono previsti interventi da attuarsi mediante **intervento edilizio diretto**;
- b) con la sigla **AT-PUC** sono individuate le aree sulle quali sono previsti interventi da attuarsi mediante **progetto unitario convenzionato** di cui all'art.121 della LR 65/2014;
- c) con la sigla **AT-PUA** sono individuate le aree sulle quali sono previsti interventi da attuarsi mediante **Piano Attuativo** di cui all'art.107 della LR 65/2014.

7. In caso d'incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le tavole in scala 1:2.000, 1:5000 e 1:10.000 prevalgono, ai fini applicativi, le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata. In ogni caso, le informazioni riportate nella cartografia in formato "shp file" depositata agli atti degli Uffici Comunali e/o degli Enti sovraordinati prevalgono, per il maggiore grado di precisione intrinseca, su quelle riportate nelle omologhe carte in formato PDF.

8. 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 per l'Attuazione e relativi allegati. In caso di contrasto prevalgono le previsioni e/o disposizioni contenute nel presente PO.

TITOLO II - I SISTEMI FUNZIONALI

Art. 3 - I sistemi funzionali e corrispondenza con le zone omogenee DM 1444/68

1. Con i **sistemi funzionali** il PO stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio ed individua per esse le azioni finalizzate al mantenimento ed incremento della qualità ambientale, urbanistica ed architettonica e della corretta distribuzione delle funzioni. I sistemi sono articolati in sottosistemi ed ambiti; questi individuano spazi, luoghi, edifici e più in generale parti del territorio distinte tra loro, non necessariamente contigue e mai sovrapposte.

2. Il PO suddivide il territorio comunale in cinque sistemi:

- a) Sistema della **mobilità**, articolato in:
 - M0: ferrovia
 - M1: nuova Aurelia
 - M2: strada di interconnessione extraurbana
 - M3: strade penetrazione extraurbana
 - M3.1 strade di penetrazione urbana
 - M3.2 strade di penetrazione urbana con limitazione traffico
 - M4: strade di connessione urbana
 - M4.1: strade di connessione urbana con limitazione traffico
 - M5: strade urbane di quartiere
 - M6: mobilità dolce
- b) Sistema dei **luoghi centrali**, articolato in:
 - L1: luoghi centrali
 - L2: grandi attrezzature
 - L3: impianti e attrezzature tecnologiche
- c) Sistema della **produzione**, articolato in:
 - P1: Le aree produttive ed artigianali
 - P1.1: ambito artigianale del PIP la Monaca
 - P1.2 ambito artigianale industriale del PIP Campo alla Croce
 - P1.3 ambito artigianale e commerciale di Cafaggio
 - P1.4 ambito artigianale della Stazione
- d) Sistema della **residenza**, articolato in:
 - R1: i tessuti di matrice antica
 - R1.1: il centro antico di Campiglia
 - R1.2 le prime espansioni otto-novecentesche
 - R2: le nuove espansioni moderne
 - R3: i quartieri pianificati
 - R4: i quartieri isolati
 - R5: edificato sparso
 - R6: il comparto turistico
- e) Sistema **ambientale**, articolato in:
 - V1: riserva di naturalità
 - V2: area della transizione
 - V2.1 Ambito di pertinenza del centro storico
 - V2.2 Ambito delle aree agricole di rilevante interesse paesaggistico

Norme Tecniche di Attuazione

- V3: corridoi ecologici
- V4: aree agricole di pianura
 - V4.1 Aree per la trasformazione dei prodotti agricoli
 - V4.2 Aree per colture ortoflorovivaistiche
- V5: aree di riqualificazione ambientale
- V6: Complessi e edifici di interesse storico architettonico
 - V6.1 nuclei rurali storici
 - V6.2 edifici di interesse storico

3. Nelle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione” è riportata la corrispondenza di ciascun sottosistema con le zone territoriali omogenee di cui all’art.2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, nel quadrante in basso a sinistra del gruppo di sigle descritto ai commi 2 e 3 dell’art.2.

4. Nella tabella sotto è riportato lo schema di corrispondenza tra sottosistemi ed ambiti e le zone territoriali omogenee del DM 1444/1968.

Sottosistema/Ambito	ZTO
L1: luoghi centrali	F
L2: grandi attrezzature	F
L3: impianti e attrezzature tecnologiche	F
P1: Le aree produttive ed artigianali	D
P1.1: ambito artigianale del PIP la Monaca	D
P1.2 ambito artigianale industriale del PIP Campo alla Croce	D
P1.3 ambito artigianale e commerciale di Cafaggio	D
P1.4 ambito artigianale della Stazione	D
R1.1: il centro antico di Campiglia	A
R1.2 le prime espansioni otto-novecentesche	A
R2: le nuove espansioni moderne	B
R3: i quartieri pianificati	B
R4: i quartieri isolati	B
R5: edificato sparso	B
R6: il comparto turistico	D
V1: riserva di naturalità	E
V2: area della transizione	E
V2.1 Ambito di pertinenza del centro storico	E
V2.2 Ambito delle aree agricole di rilevante interesse paesaggistico	E
V3: corridoi ecologici	E
V4: aree agricole di pianura	E
V4.1 Aree per la trasformazione dei prodotti agricoli	E
V4.2 Aree per colture ortoflorovivaistiche	E
V5: aree di riqualificazione ambientale	E
V6.1 nuclei rurali storici	A
V6.2 edifici di interesse storico	A

TITOLO III- DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

Art. 4 - Disposizioni generali

1. Gli articoli di cui al presente Titolo III costituiscono contenuto integrativo al presente PO relativamente alla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, così come specificato dall'art. 98 della LR 65/2014.
2. Con le presenti disposizioni si definiscono in particolare:
 - a) le articolazioni delle categorie funzionali previste dal comma 1 dell'art.99 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.;
 - b) le regole e prescrizioni per il passaggio da una funzione e l'altra (mutamento di destinazione d'uso);
 - c) le modalità con le quali il PO individua le funzioni ammesse in ogni parte del territorio comunale.
3. Le categorie funzionali individuate dal PO, in coerenza con l'art.99 della LR 65/2014 sono le seguenti:
 - a) residenziali: **R**;
 - b) industriale e artigianale: **P**;
 - c) commerciale al dettaglio: **Tc**;
 - d) turistico ricettiva: **Tr**;
 - e) direzionale e di servizio: **Tu**;
 - f) commerciale all'ingrosso e depositi: **Tdc**;
 - g) attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge: **A**;
4. Tali categorie funzionali sono articolate secondo quanto indicato all'art.5.
5. I passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui al comma 3, quando previsto o consentito dalle presenti norme, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso nei limiti e con le precisazioni di cui all'art. 99 della LR 65/2014 e ss.mm.ii e dell'art.23-ter del DPR 380/2001.
6. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie funzionali in assenza di opere edilizie è possibile quando comunque non risulti esplicitamente vietato dalle presenti norme.

Art. 5 - Articolazione delle categorie funzionali

1. La categoria funzionale **residenziale - R** è articolata in:
 - a) **R1**: civile abitazione
 - b) **R2**: collegi, convitti, studentati, pensionati;
 - c) **R3**: residenze protette; residenza sociale assistenziale (RSA); social housing; edilizia residenziale pubblica (ERP); edilizia residenziale sociale (ERS).
2. La categoria funzionale **attività produttive - P** è articolata in:
 - a) **Pp**: attività industriali, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi; magazzini, depositi coperti e scoperti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo; attività artigianali; officine e autofficine.;
 - b) **Psm**: Aree di stoccaggio e movimentazione merci. Sono aree utilizzabili come parcheggio di superficie a servizio di attività produttive esistenti. Il suolo dovrà rimanere prevalentemente

permeabile pur garantendo i fattori contro l'inquinamento del suolo e sottosuolo. È ammessa la realizzazione di strutture per il deposito delle merci, per la riparazione ed il lavaggio dei mezzi, per gli uffici destinati al controllo del movimento e per l'abitazione del personale di guardiania. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza addizioni. Non sono consentite attività commerciali di qualunque genere.

- c) **Pe**: attività estrattive. Per le norme specifiche vedi il "TITOLO XI – Norme generali di tutela delle risorse e della integrità fisica del territorio - CAPO II – "Siti estrattivi – adeguamento al piano regionale cave".

3. La categoria funzionale attività commerciali al dettaglio - Tc è articolata in:

- a) **Tc1**: esercizi di vicinato, così come definite dai disposti legislativi e regolamentari regionali vigenti. Comprende anche: la somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc); attività complementari a quelle esistenti di ristorazione, pub e bar quali sale da ballo e attività di tipo ludico-ricreative; piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc); botteghe artigiane 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 (ad esempio ricamo, sartoria, lavorazione a maglia, oggettistica in tessuto, legno, pelle, impagliatura sedie, antiquariato con connesse attività di piccolo restauro, piccola ceramica, gioielleria, oreficeria, lavorazione di pietre preziose, bigiotteria); noleggio di supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette; attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica; discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ed in genere.
- b) **Tc2**: medie strutture di vendita, così come definite dai disposti legislativi e regolamentari regionali vigenti. Comprende anche: i centri commerciali intesi come strutture unitarie e articolate, costituite da una media struttura di vendita o da più esercizi di vicinato e media struttura, che possono essere integrati da altre attività, pubblici esercizi e servizi per la collettività, funzioni direzionali e anche attività artigianali se di servizio e compatibili; le concessionarie; esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, showroom con vendita di materiali edili, porte, infissi, arredamento e finiture per la casa, ecc.
- c) **Tc3**: attività commerciali e della grande distribuzione. In questi ambiti sono ammessi i centri commerciali, le medie strutture di vendita, ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc.
- d) **Tc4**: farmacie, vendita al dettaglio di prodotti sanitari, ricevitorie;
- e) **Tcd**: impianti di distribuzione dei carburanti. Per le norme di dettaglio vedi art.65.

- f) **Tca**: attività di autolavaggio. Per le norme di dettaglio vedi art.65.
4. La categoria funzionale **attività turistico ricettive – Tr**, è articolata in:
- a) **Tr1: strutture ricettive alberghiere**: alberghi; residenze turistico alberghiere; condhotel; academy hotel.
 - b) **Tr2: strutture ricettive all’aperto**: campeggi; villaggi turistici; aree di sosta camper.
 - c) **Tr3: strutture ricettive extra-alberghiere per l’ospitalità collettiva**: case per ferie; ostelli; rifugi escursionistici.
 - d) **Tr4: residence**.
 - e) **Tr5: attrezzature termali**, comprendono, oltre alle **strutture ricettive alberghiere**, gli stabilimenti per la riabilitazione, il trattamento, il benessere e la cura della persona.
 - f) **Tr6: strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione**: affittacamere; bed and breakfast; case e appartamenti per vacanze; residenze d’epoca.
 - g) **Tr7: alberghi diffusi**.
5. La categoria funzionale **direzionale e di servizio – Tu** è articolata in:
- a) **Tu1**: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni; agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, servizi di comunicazione, uffici postali, 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, attività di formazione e scuole private, imprese di pulizia; informazione turistica; etc. servizi per la persona: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, palestre, centri benessere, centri fisioterapici, etc.
 - b) **Tu2**: agenzie bancarie; banche; centri di ricerca.
 - c) **Tu3**: Servizi sportivi privati compresi i servizi complementari, non costituenti autonoma attività funzionale, quali punti di ristoro, sale massaggi, fisioterapia e similari.
 - d) **Tu4**: servizi fieristici e convegnistici (quali ad esempio: sala convegni, alloggi di guardiania, servizi di assistenza agli espositori, info e marketing, ecc.).
6. La categoria funzionale **attività commerciali all’ingrosso ed i relativi depositi - Tdc** riguarda le attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande.
7. La categoria funzionale **attività agricole - A** comprende le attività per la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo, la silvicoltura, la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco, il vivaismo forestale in campi coltivati, gli allevamenti zootecnici, gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.
- Sono funzionali all’attività agricola gli annessi e gli impianti necessari alla conduzione dei fondi e all’esercizio delle attività stesse nonché le abitazioni per l’imprenditore agricolo professionale, per i familiari coadiuvanti e per gli addetti a tempo indeterminato.
- È sempre ammessa l’attività agrituristica, quale attività connessa e complementare a

quella agricola, ai sensi delle leggi vigenti in materia.

Sono attività compatibili, integrative di quelle agricole, le seguenti:

- attività per la valorizzazione, di degustazione e di vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- attività faunistico-venatorie;
- attività comunque definite integrative dell'agricoltura dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

TITOLO IV- SERVIZI D'INTERESSE PUBBLICO

Art. 6 – Disposizioni generali per i servizi e le attrezzature di interesse pubblico

1. Le destinazioni d'uso a servizi di interesse pubblico sono articolate in:

1.1 **Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi:**

- a. aree per l'istruzione – **I**, comprende:
 - **Ib** - servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, incluse le scuole private di interesse pubblico.
- b. aree per attrezzature d'interesse comune - **S**, comprende:
 - **Sa** - **servizi amministrativi** (riferiti ad esempio a uffici pubblici, poste e telecomunicazioni, ecc.);
 - **Sd** - **servizi culturali, sociali e ricreativi** (riferiti ad esempio a musei, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense, ecc.);
 - **Sr** - **servizi religiosi** (riferiti ad esempio a chiese, seminari, conventi, ecc.);
 - **Sh** - **servizi per l'assistenza socio sanitaria** (riferiti ad esempio a consultori, servizi sanitari, centri socio sanitari, servizi di assistenza, servizi di soccorso pubblico, sedi ASL, ecc.)
- c. aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport - **V**, comprende:
 - **Vg** - giardini pubblici attrezzati di quartiere
 - **Vs** - servizi sportivi di quartiere
 - **Vz** - piazze
- d. aree per parcheggi – **M**, comprende:
 - **Ms** - parcheggi pubblici scoperti

1.2 **Attrezzature pubbliche di interesse generale:**

- a. Istruzione – **I**, comprende:
 - **Is** - Istruzione superiore
- b. parchi pubblici – **V**, comprende:
 - **Vp**: parchi pubblici urbani e territoriali
 - **Vpe**: Parchi pubblici urbani di valore ecologico e naturale
 - **VpAS**: parco archeominerario di San Silvestro
- c. altre funzioni primarie – **S**, comprende:
 - **Ss** – impianti sportivi di interesse generale
 - **So** - servizi ospedalieri
 - **Spc** - Servizi di protezione civile e ordine pubblico (riferiti ad esempio ad attrezzature per la protezione civile e l'ordine pubblico del corpo dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco, ecc.);
- d. attrezzature della mobilità di livello sovracomunale – **M**, comprende:
 - **Mf** - attrezzature ferroviarie
 - **Mt** - attrezzature per i trasporti pubblici su gomma

1.3 **Servizi di interesse pubblico che non costituiscono standard urbanistico** e che pertanto, non rientrano tra quelli individuati dal DM 1444/68:

- **Stt - Impianti tecnici e tecnologici** (riferiti ad esempio ai serbatoi, cabine elettriche, impianti di depurazione di interesse locale, isole ecologiche, centri raccolta, ripetitori, ecc.)
- **Scm** - zone e servizi cimiteriali
- **Ssv** - area spettacoli viaggianti, eventi e feste. Tali zone sono destinate all'accoglimento di circhi, spettacoli viaggianti, feste popolari, incontri musicali, fiere e alle operazioni di Protezione Civile. Nelle aree interessate debbono essere assicurati gli impianti igienico-sanitari, di illuminazione notturna, smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, rifornimento idrico. Può esservi predisposta, inoltre, un'elisuperficie.
- **Oru** – Orti urbani, comprendono aree di proprietà pubblica o privata destinate ad attività orticole non professionali costituenti attrezzature urbane. In tali zone è fatto divieto assoluto di frazionamento dei fondi. Qualora si tratti di aree pubbliche ciascun orto è concesso all'uso per il periodo di tempo determinato dalla convenzione regolante l'attuazione della zona. All'interno della zona è vietata la costruzione di manufatti precari; è ammesso un capanno per ogni orto, con le dimensioni di seguito precisate. I capanni dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - superficie massima del capanno: 9 mq
 - Altezza massima del capanno: 2,20 mt
 - distanza minima dalle strade carrabili principali: 5 mt
 - distanza minima dai corsi d'acqua: 10 mt
 - distanza minima dagli edifici: 20 mt
 - recinzioni con siepi di essenze locali ai margini della zona e tra singoli lotti.

Sui manufatti esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva “rer3” all'interno del lotto di riferimento, senza possibilità di mutamento della destinazione d'uso legittimamente esistente. Nelle medesime aree è ammessa l'installazione di manufatti per il ricovero di animali domestici, applicando le disposizioni dell'art. 104 delle presenti norme. L. In ogni tempo il comune, su iniziativa dei privati, può prevedere nuove zone di orti urbani, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nelle zone agricole adiacenti ai sistemi insediativi.

2. Le aree individuate nelle tavole “Usi del suolo e modalità d'intervento” con una o più sigle riferita alle destinazioni d'uso elencate al comma 1 sono considerate spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. In tali aree gli interventi sono attuati dall'Amministrazione Comunale, ovvero dall'Ente proprietario, o altro soggetto competente. Tali aree, se non già di proprietà comunale, potranno essere acquisite dall'Amministrazione secondo le vigenti disposizioni statali e regionali oppure potranno essere sottoposte ad una convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne assicuri l'utilizzo pubblico e disciplini gli aspetti relativi all'attuazione degli eventuali interventi previsti.

3. Le aree di cui al comma 1 sono assunte dal presente PO quale dotazione minima

inderogabile e concorrono ai fini del calcolo degli Standard Urbanistici di cui al DM 1444/68.

4. Sugli edifici compresi nelle aree a servizi ed attrezzature di uso pubblico e di interesse generale elencate al comma 1 sono ammessi tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.11 delle presenti norme, che si rendano strettamente necessari in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte. Sono altresì consentiti gli ampliamenti volumetrici di cui all'art.12. Tali ampliamenti dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.).

5. Le disposizioni del comma 4 non si applicano sugli edifici per i quali il PO prevede uno dei seguenti interventi:

- restauro: re
- risanamento conservativo: rc
- ristrutturazione edilizia conservativa: rec1 e rec2

Art. 7 - Disposizioni per gli spazi pubblici per il gioco e per lo sport, giardini e parchi

1. Nelle aree per spazi pubblici per il gioco e per lo sport, giardini e parchi sono richiamate integralmente le disposizioni del comma 4 dell'art. 21, Sistema del verde.

2. **Giardini pubblici attrezzati di quartiere – Vg:** dovranno essere realizzati attraverso la sistemazione di prati, alberature, siepi, viali e spazi di sosta non pavimentati, aree attrezzate per il gioco. In tali aree non sono ammessi impianti sportivi strutturati ad eccezione delle attrezzature sportive elementari non regolamentari e dei campi gioco.

3. **Parchi pubblici Urbani e Territoriali - Vp:** in tali aree possono essere installate:

- infrastrutture per attività ludico-ricreative legate al tempo libero;
- allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni;
- infrastrutture per animali domestici;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- servizi igienici pubblici.

4. È inoltre ammessa la realizzazione di chioschi per una Superficie Coperta (SC) non superiore a 20 mq e potranno essere consentite piccole costruzioni per il deposito di materiali ed attrezzi necessari alla manutenzione del parco e servizi igienici e la realizzazione di orti civici e/o collettivi, il tutto previsto nell'ambito di un progetto unitario. Per motivi di tutela storica ed ambientale, potranno essere prese in considerazione soluzioni alternative. È consentito infine il recupero degli eventuali edifici esistenti per attività di interesse pubblico e/o servizi di ristoro collegati agli usi del parco, prevedendo anche se necessario, addizioni volumetriche, ferma restando la salvaguardia degli eventuali valori storici dei manufatti.

5. **Parchi pubblici urbani di valore ecologico e naturale – Vpe:** sono le aree per le quali si persegue la conservazione dell'assetto esistente caratterizzato da forte prevalenza di naturalità. In tali aree è fatto obbligo di provvedere a opere manutentive costanti. In tali contesti è ammessa:

- la realizzazione di nuovi sentieri pedonali e/o ciclabili e di elementi di arredo funzionali alla loro pubblica fruizione, amovibili e realizzati in legno o con altri materiali naturali

- interventi di ripristino e di restauro ambientale, finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate o alterate da errati interventi trasformativi, al fine di ricreare condizioni preesistenti o comunque la loro ricontestualizzazione
- il recupero dei manufatti esistenti nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari e di integrazione con la naturalità dei luoghi;
- la rimozione di rifiuti o manufatti alteranti i caratteri tipici dei luoghi.

Gli interventi dovranno garantire la funzionalità delle aree in ordine alla loro classificazione, di verde attrezzato e di parco pubblico, e conseguentemente al loro ruolo urbano. Potranno essere realizzati chioschi per una superficie coperta (SC) non superiore a 20 mq per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, servizi igienici pubblici e piccole costruzioni per il deposito di materiali ed attrezzi necessari alla manutenzione del parco, secondo progetti basati sull'integrazione di tali strutture con la naturalità dei luoghi.

6. Parco archeominerario di San Silvestro – VpAS: si tratta di un parco che comprende al suo interno edifici e nuclei di interesse storico quali la Rocca San Silvestro, Villa Lanzi e Palazzo Gowett, Etruscan Mines, Caprareccia, Piazzale e Stazione di Valle Lanzi, Madonna di Fucinaia, Pozzo Earle e Temperino; aree paesaggistiche quali la Valle dei Manienti, Monte Rombolo, la Valle dei Lanzi, le olivete terrazzate di Valle Lanzi, il Vallin dei Carpini, lo sperone di Monte Calvi, il versante di Sant'Antonio e il Botro ai Marmi; siti estrattivi dismessi quali la Cava di Valle dei Lanzi, i Fornelli di Monte Rombolo. Per le norme e prescrizioni specifiche su tale Parco si rimanda all'art.83 delle presenti norme.

7. Servizi sportivi di quartiere – Vs: in tali aree è ammessa la realizzazione di campi per il gioco e per lo sport. Nella realizzazione di nuovi campi per il gioco e per lo sport si dovrà prevedere che almeno il 75% dell'intera superficie dell'area interessata dall'intervento sia permeabile e sia sistemata a verde. Sia in quelli esistenti che in quella di nuova realizzazione non è ammessa la costruzione di campi coperti ed inoltre la realizzazione di nuove strutture è limitata ai soli volumi tecnici indispensabili.

8. Impianti sportivi - Ss: in tali aree sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti, compresa la copertura dei campi, nonché gli interventi di nuova edificazione nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa pertinente agli impianti sportivi. Tra i servizi connessi e complementari alle infrastrutture sportive sono ammissibili servizi di ristoro e di accoglienza nonché attività commerciali entro i limiti degli esercizi di vicinato.

9. Nei campi sportivi scoperti si dovrà prevedere che almeno il 45% dell'intera superficie dell'area sportiva sia permeabile e sia sistemata a verde.

All'interno delle aree per impianti sportivi sono ammesse, oltre alle eventuali gradinate (e sottostanti locali tecnici/magazzini), eventuali costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, i servizi di ristoro ulteriori magazzini e locali per l'accettazione e per tutte le attività connesse all'utilizzo delle aree e quanto altro necessario per il miglioramento della qualità dell'impianto sportivo e dei servizi.

La sistemazione delle aree deve essere effettuata con riferimento alla corretta

gestione delle acque meteoriche mediante: sistemi lineari di drenaggio a perdere - canalette inerbate o condotte fessurate e trincee drenanti, pozzetti aperti - depressioni su substrato drenante, utilizzo di materiali e substrati drenanti per le pavimentazioni esterne. Si dovrà inoltre prevedere che nel caso in cui siano presenti sia la rete antincendio che quella di innaffiamento, queste siano separate da quella idro-potabile.

Art. 8 - Disposizioni specifiche per i parcheggi di uso pubblico

1. **Parcheggi scoperti - Ms:** nelle aree individuate come parcheggi sono consentite le seguenti attrezzature aggiuntive:

- a) chioschi ed attrezzature per l'informazione;
- b) posteggi per le biciclette e postazioni per e-bike;
- c) servizi igienici;
- d) servizi a supporto della camperistica (scarichi, colonnette per la ricarica dell'acqua, ecc.
- e) eventuali strutture per la cassa.

2. Nei parcheggi è consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

3. Nei parcheggi di nuova realizzazione deve essere garantito almeno 1 un posto auto ogni 25 mq di superficie.

4. Per i parcheggi superiori a 15 posti auto:

- a) almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio dovrà essere costituita da copertura verde;
- b) il numero di alberi piantumati garantisca che la superficie coperta dalla loro chioma sia almeno il 50% dell'area lorda;
- c) il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 metro e di opacità superiore al 75%;

5. I parcheggi pubblici devono possibilmente essere dotati di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio se di alto fusto e ogni 50 mq di parcheggio se di medio fusto; sono prescritte specie ombreggianti a larga chioma, tolleranti all'inquinamento atmosferico e alle malattie fitosanitarie, che richiedano una manutenzione limitata e che necessitino di un basso apporto idrico, riducendo l'effetto isola di calore e favorendo l'evapotraspirazione; in sede di approvazione dei progetti, per motivi di tutela storica ed ambientale, potranno essere prese in considerazione soluzioni alternative.

6. I parcheggi potranno essere coperti da schermature ombreggianti di materiale leggero o da pannelli solari e/o fotovoltaici.

7. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere effettuata con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, in applicazione dei contenuti dell'art.22, "Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

8. Nelle aree destinate a parcheggi di uso pubblico sono richiamate le disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 21, Sistema del verde.

9. Nei progetti per la realizzazione o la riqualificazione dei parcheggi pubblici dovranno essere adottati accorgimenti relativi alla mitigazione delle "isole di calore" valutando un corretto indice SRI (Solar Reflectance Index, indice di riflessione solare)

Norme Tecniche di Attuazione

tendenzialmente ≥ 29 , per tutte le superfici pavimentate. Si prescrive comunque per le pavimentazioni l'utilizzo di materiali drenanti con colorazione chiara; per gli elementi di arredo si suggerisce di privilegiare quelli con colorazioni chiare.

TITOLO V - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 9 – Prescrizioni di carattere generale

1. Per tutti gli edifici e gli spazi aperti, sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria. Il PO considera interventi di manutenzione quelli di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria così come definiti dalle vigenti norme statali e regionali.

2. Quando gli interventi di cui al presente “Capo I” interessano potenziali siti di rifugio per la fauna antropofila si dovrà tenere conto delle disposizioni a tutela delle specie faunistiche e dei loro siti di riproduzione previste dalla normativa nazionale e regionale (Legge 157/1991; LR 30/2015), al fine di pianificare correttamente tempistiche e modalità di attuazione degli interventi stessi.

Art. 10 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento sono quelli definiti dall’art.3, comma 1 lettera c) del DPR 380/2001.

2. Ai soli fini della corretta applicazione di tali interventi sugli edifici di valore architettonico, tipologico, storico o ambientale, il PO articola e suddivide gli interventi di restauro e risanamento conservativo in:

- restauro: **re**
- risanamento conservativo: **rc**

3. **restauro – re.** Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione” con la sigla **re** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all’intervento di **restauro**, si prevede un intervento finalizzato alla conservazione del manufatto, intesa nel senso di conservare il più possibile inalterata la situazione di fatto, rimuovendo le cause di alterazione e rendendo minimi i cambiamenti e soprattutto le demolizioni, impiegando mezzi non invasivi e, ove necessariamente invasivi, il più possibile reversibili. Potrà essere valutata, documentata e proposta la possibilità di impiegare tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato nell’accezione sopra riportata. Il progetto dovrà essere accompagnato da un rilievo storico-critico delle fasi costruttive, da una analisi tipologica e da un rilievo architettonico.

In caso di grave e documentato degrado fisico è ammessa la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, storico e documentario, utilizzando tecniche e materiali diversi da quelli esistenti. In corrispondenza degli ambienti di servizio (locali igienici, cucine, corridoi, ripostigli, etc.) con la sopraddetta sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni, è concesso anche lo spostamento della loro quota.

Sono ammesse modifiche alle coperture finalizzate al miglioramento formale e funzionale dell’edificio e all’inserimento di elementi accessori per il riuso dei locali sottotetto, a condizione che:

- non si determini variazione dell’altezza del fabbricato;

- si mantenga inalterata la tipologia e la pendenza della copertura qualora sia a falde inclinate;
- la soluzione proposta risulti comunque compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio ed in generale con il contesto insediativo.

Per le facciate degli edifici medievali realizzati a filaretto faccia vista è ammessa la rimozione dell'intonaco per riportare in vista i paramenti murari originari. Per gli edifici di questo tipo già noti e per quelli che venissero individuati è ammesso il solo restauro filologico delle facciate.

L'unità minima di intervento è l'organismo edilizio ed, in subordine, l'unità immobiliare se compatibile con l'intero organismo edilizio.

Nella categoria di intervento del restauro si intendono sempre ammesse le opere di risanamento conservativo, definite al comma 4.

4. risanamento conservativo – rc. Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione” con la sigla **rc** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **risanamento conservativo**, sono ammessi:

- a) interventi sugli elementi strutturali degli edifici che non potranno però comportare alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio e/o modificare la gerarchia statica dell'impianto originario;
- b) la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, utilizzando tecniche e materiali diversi da quelli esistenti;
- c) ripristino degli orizzontamenti esistenti da realizzarsi con struttura in legno o acciaio;
- d) realizzazione di strutture di collegamento verticale interne con impiego di tecnologie che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- e) realizzazione di soppalchi nel rispetto delle misure regolamentari e di dettaglio previste dal Regolamento Edilizio Comunale;
- f) 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;
- g) 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;
- h) interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;
- i) l'apertura di nuove finestre, la trasformazione di finestre in porte-finestre, la lieve modifica dimensionale delle aperture esistenti e la formazione di balconi di servizio, senza modifica della sagoma dell'edificio, è ammessa esclusivamente sui fronti interni, prospettanti su cortili e non visibili da strade pubbliche, a

condizione che l'intervento non pregiudichi la grammatica compositiva del prospetto. Sono altresì ammesse lievi modifiche alle aperture al piano terra, quando queste non alterino la grammatica delle aperture, al fine di consentire l'accesso delle auto ai locali adibiti ad autorimessa privata";

- j) inserimento di nuovi impianti tecnologici purché non visibili dalla pubblica via e idoneamente occultati da schermature e nel rispetto delle misure regolamentari e di dettaglio previste dal Regolamento Edilizio Comunale;
- k) introduzione di elementi di isolamento interno per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture, nonché tipologie di riscaldamento innovative anche con pannelli radianti a pavimento o a parete. Non sono ammessi cappotti termici e/o termointonaci all'interno dei tessuti di matrice antica, sottosistema R1.1. Nei sottosistemi R1.2, nonché nei sottosistemi V6.1 e V6.2 i cappotti termici o l'impiego del termo-intonaco dovranno salvaguardare le sporgenze di facciata esistenti (marcapiano, cornici, ecc. e gli apparati decorativi in genere) ed essere realizzato omogeneamente e a parità di spessore sull'intera facciata. Eventuali diverse soluzioni devono essere oggetto di specifica richiesta di parere tecnico preventivo;
- l) lo spostamento della quota degli ambienti di servizio (locali igienici, cucine, corridoi, ripostigli, ecc.) in un intervallo da contenere entro 30 cm, in combinato con la sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni di cui alla precedente lett.b);
- m) interventi di eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio
- n) interventi di frazionamento delle unità immobiliari non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali afferenti alle parti comuni;
- o) interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale;
- p) l'apertura di nuovi lucernari e abbaini è ammessa, nei limiti e con le prescrizioni previste dal Regolamento Edilizio, nei casi in cui l'unità immobiliare posta all'ultimo piano sottotetto risulti già abitativa alla data di adozione del presente PO.

Art. 11 - Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di **ristrutturazione edilizia** sono quelli definiti dall'art.3, comma 1 lettera d) del DPR 380/2001.

2. Ai soli fini della corretta applicazione di tali interventi sugli edifici esistenti, il PO articola e suddivide gli interventi di ristrutturazione edilizia in:

- ristrutturazione edilizia conservativa **rec1**
- ristrutturazione edilizia conservativa **rec2**
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer1**

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer2**
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer3**

3. Sono considerati interventi di **ristrutturazione edilizia conservativa** di cui al comma 2 dell'art.135bis della LR 65/2014, gli interventi **rec1** e **rec2**.

4. Sono considerati interventi di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva** di cui al comma 3 dell'art.135bis della LR 65/2014, gli interventi **rer1**, **rer2** e **rer3**.

5. ristrutturazione edilizia conservativa - rec1. Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **rec1** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 1**, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) consolidamenti statici anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi, nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici e strutturali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;
- b) trattamenti delle superfici esterne anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi nel rispetto degli elementi tipologici e formali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;
- c) eliminazione, modifica ed inserimento di nuovi impianti tecnologici;
- d) incrementi di Superficie Accessoria (SA) e/o Superficie Utile (SU) purché attuato all'interno della sagoma esistente;
- e) *(stralciato)*.
- f) riapertura di porte, finestre, logge e portici tamponati oltre a lievi modifiche dimensionali alle aperture esistenti, la creazione di nuove aperture, formazione di balconi di servizio, senza modifica della sagoma dell'edificio e nel rispetto dell'originaria grammatica compositiva del prospetto.
- g) *(stralciato)*;
- h) interventi di recupero dei sottotetti così come previsto dalla LR n. 5 del 8 febbraio 2010, nel rispetto di quanto prescritto dal comma 4bis. dell'art.15 delle presenti norme.

6. Non sono consentiti:

- a) la 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;
- b) la modifica della sagoma dell'edificio;
- c) i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- d) la realizzazione di tettoie, portici, logge e/o modifiche alla loro forma e dimensione.

7. ristrutturazione edilizia conservativa - rec2. Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **rec2** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 2**, oltre agli interventi di cui al comma 5 sono consentiti:

- a) consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, a condizione che venga salvaguardata l'integrità architettonico strutturale delle pareti perimetrali di facciata e dei prospetti.
- b) (*stralciato*)
- c) modifiche dimensionali alle aperture esistenti;
- d) la realizzazione di nuove aperture nel rispetto della originaria grammatica compositiva del prospetto;
- e) realizzazione di logge e portici che non costituiscono Superficie Edificabile ai sensi del comma 2 lett. b.3 dell'art.10 del Regolamento Regionale 39/R/2018;
- f) tamponamento di logge e portici esistenti alla data di adozione del presente PO.

8. Non sono consentiti:

- a) la 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;
- b) la modifica della sagoma dell'edificio, fatti salvi gli interventi di addizione volumetrica di cui al comma 2 dell'art.92, comma 2 dell'art.93 e degli interventi di cui alle lettere b) ed e) del comma 7 e della realizzazione di serre solari;
- c) i tamponamenti di tettoie esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

9. ristrutturazione edilizia ricostruttiva – rer1. Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **rer1** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 1**, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 5 e 7, sono consentiti:

- a) demolizione con fedele ricostruzione intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, nonché nella stessa collocazione e sedime e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) entro sagoma e ingombro planivolumetrico sono altresì ammessi tamponamenti di logge e porticati esistenti alla data di adozione del presente PO.

10. Non sono consentiti:

- c) la modifica della sagoma dell'edificio, fatti salvi:
 - gli interventi di addizione volumetrica di cui al comma 2 dell'art.92 e comma 2 dell'art.93,
 - gli interventi di cui al comma 7 lettera e)
 - la realizzazione di serre solari;

- gli interventi per il rialzamento del piano di calpestio di cui al comma 4 dell'art.120.
- d) i tamponamenti di tettoie esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

11. ristrutturazione edilizia ricostruttiva – rer2. Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione” con la sigla **rer2** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 2**, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 5, 7 e 9 sono consentiti:

- a) demolizione con ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente con ripristino della stessa sagoma originaria, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) ripristino e sostituzione degli elementi delle superfici esterne;
- c) la realizzazione di nuove aperture.

12. Non sono consentiti:

- a) la modifica della sagoma dell'edificio, fatti salvi:
 - gli interventi di addizione volumetrica di cui al comma 2 dell'art.92 e comma 2 dell'art.93;
 - gli interventi di cui al comma 7 lettera e);
 - la realizzazione di serre solari;
 - gli interventi per il rialzamento del piano di calpestio di cui al comma 4 dell'art.120.

13. ristrutturazione edilizia ricostruttiva – rer3. Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione” con la sigla **rer3** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 3**, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 5, 7, 9 e 11, sono consentiti tutti gli interventi previsti per la ristrutturazione edilizia così come definita dalle norme regionali e nazionali, fino alla demolizione con ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, anche con la modifica della sagoma, articolazione e collocazione all'interno del lotto. Tali interventi non possono determinare modificazioni del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e non devono necessitare di interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione e non venga superata l'altezza massima, in numero di piani, degli edifici esistenti nel contesto di riferimento. È fatto salvo il mantenimento dell'altezza preesistente dell'edificio oggetto di intervento.

14. Per tutti gli interventi di ristrutturazione previsti dal presente articolo dovranno essere rispettati gli obblighi previsti dal Dlgs 192/2005 relativo all'attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

Art. 12 - Interventi di ampliamento volumetrico

1. Il PO considera interventi di ampliamento volumetrico quelli di **addizione volumetrica degli edifici esistenti all'esterno della sagoma esistente** e quelli di **sostituzione edilizia**, cioè quelli di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti,

eseguiti anche con contestuale incremento di volume, così come definiti dalle vigenti norme statali e regionali.

2. Gli interventi di ampliamento volumetrico dovranno garantire il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo secondo quanto prescritto dall'art. 22, Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e dovranno garantire il rispetto degli elementi tipologici e architettonici esistenti e la coerenza con le parti dell'edificio eventualmente non interessate dall'intervento.

3. Gli incrementi di superficie consentiti dal presente PO non sono cumulabili con gli ampliamenti effettuati nell'ambito dell'applicazione della Legge Regionale 24/09.

4. Gli interventi di ampliamento volumetrico previsti ed indicati dal PO sono così articolati:

- a) addizione volumetrica av1
- b) sostituzione edilizia av2

5. **Addizione volumetrica av1.** Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **av1** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di addizione volumetrica, sono consentiti gli ampliamenti agli edifici esistenti, nelle quantità stabilite dalle presenti norme, realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente. Con l'ampliamento volumetrico è altresì consentita la realizzazione di nuove unità immobiliari, anche derivanti dal frazionamento delle unità immobiliari esistenti. In caso di sopraelevazione non potrà essere superata l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto di intervento.

Per edifici ad uso residenziale ad un solo piano fuori terra è ammesso il rialzamento di un piano dell'altezza massima di mt 3,50, anche per la realizzazione di una nuova unità immobiliare. In tal caso la previsione del PO assume valore di piano di recupero. Con detto intervento è consentita anche la contestuale demolizione e ricostruzione del volume esistente.

6. **Sostituzione edilizia av2.** Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **av2** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di sostituzione edilizia sono consentiti la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, nelle quantità stabilite dalle presenti norme, anche con diversa sagoma, articolazione e collocazione all'interno del lotto. Tali interventi non possono determinare modificazioni del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e non devono necessitare di interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione e non venga superata l'altezza massima, in numero di piani, degli edifici esistenti nel contesto di riferimento. È fatto salvo il mantenimento dell'altezza preesistente dell'edificio oggetto di intervento.

7. L'intervento di **sostituzione edilizia av2** potrà attuarsi solo nel caso in cui si preveda la completa demolizione dell'edificio da sostituire.

8. Negli edifici nei quali il PO consente gli interventi di addizione volumetrica **av1** si intendono ammessi anche gli interventi fino alla **ristrutturazione edilizia conservativa rec2** di cui all'art.11, salvo diversa indicazione.

9. Negli edifici nei quali il PO consente gli interventi di sostituzione edilizia **av2** si

intendono ammessi anche gli interventi fino alla **ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer3** di cui all'art.11, salvo diversa indicazione.

10. Sono ricompresi nella sostituzione edilizia **av2** anche gli interventi di demolizione con ricostruzione senza incremento volumetrico.

Art. 13 - 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 in genere non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze presentano le seguenti caratteristiche:

- a) sono destinate ad usi accessori;
- b) accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
- c) non determinano incremento del carico urbanistico;
- d) non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto, salvo specifiche eccezioni previste dalla legge.

2. Il PO considera interventi pertinenziali:

- a) le autorimesse pertinenziali ai sensi della L. 122/1989, all'interno del territorio urbanizzato;
- b) le cantine interrato, con solo accesso interno, fino ad un massimo di 40 mq di Superficie Accessoria (SA) ed altezza massima m. 2,40 e i volumi tecnici (anche in copertura dell'edificio principale) delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche;
- c) logge e portici;
- d) la demolizione e ricostruzione di volumi secondari e/o accessori ed il contestuale miglioramento delle condizioni morfologiche, anche accorpandoli tra di loro all'interno del resede di riferimento, anche con diversa collocazione; per i fabbricati che risultano sprovvisti di costruzioni accessorie di pertinenza alle unità abitative è ammessa la realizzazione di ripostigli di servizio per ciascuna di esse nelle corti interne, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - superficie massima 10 mq per ciascun ripostiglio
 - h max 2,20 mltali manufatti dovranno essere realizzati secondo un progetto unitario e risultare comunque compatibili con il fabbricato principale ed il contesto edilizio esistente; tali volumi potranno essere realizzati anche in aderenza all'edificio principale, ad eccezione di quelli per i quali è previsto un intervento di tipo **re, rc o rec1**.
- e) gli interventi che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, ma dai quali consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato quali:

- le opere autonome di corredo agli edifici residenziali o turistico-ricettivi, comprese piscine, campi da tennis, maneggi e altre attrezzature sportive consimili ad uso privato in zona rurale;
 - i piazzali e gli spazi destinati a depositi di merci e materiali all'aperto di pertinenza ad unità immobiliari a destinazione industriale, artigianale o commerciale;
 - i muri di cinta e le recinzioni in genere realizzate con parti in muratura;
 - le pavimentazioni e le sistemazioni in genere delle aree di pertinenza non riconducibili alle fattispecie costituenti attività edilizia libera.
- f) ogni altra opera, intervento o manufatto, equiparabili per entità e caratteristiche alle fattispecie sopra elencate.

3. *(stralciato)*

4. *(stralciato)*

5. È consentita la realizzazione di tettoie per il riparo delle autovetture, costituite da una struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi per la copertura dei posti auto. Tale struttura dovrà essere libera su tutti i lati e potrà avere una superficie massima non superiore a 12,5 mq Per edifici plurifamiliari è ammessa la realizzazione di n.1 tettoia ad unità immobiliare; in tal caso il progetto deve garantire la massima compattezza e aggregazione dei manufatti. Per la copertura di tali tettoie potranno essere utilizzati anche i pannelli fotovoltaici e/o solari.

6. I manufatti di cui al comma 5 non sono consentiti nelle seguenti zone:

- a) nei sottosistemi **R1.1** e **R1.2**;
- b) nelle zone di interesse archeologico di cui all'art.39, ad eccezione di quelle strettamente necessarie ai lavori di indagine ed alla corretta fruizione dei luoghi, così come specificato al suddetto articolo;
- c) nel sottosistema V3: corridoi ecologici di cui all'art.85;
- d) nei nuclei e insediamenti sparsi di interesse storico architettonico.

7. Nelle aree urbanizzate, ad esclusione dei sottosistemi **R1.1** e **R1.2**, è consentita la realizzazione di piscine private all'interno del resede dell'edificio o dell'unità immobiliare cui il manufatto è riferito. Il progetto dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) dovrà usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico ed avere un ciclo idraulico a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale.
- b) dovrà prevedere il vano tecnico totalmente interrato o ubicato in volumetrie già esistenti; nel primo caso dovrà avere una Superficie Lorda massima di mq 6,00, con una altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,20;
- c) non dovrà prevedere dimensioni superiori a 70 mq (superficie netta della vasca) quando la struttura è riferita alla destinazione residenziale e 100 mq quando riferita alla destinazione turistico ricettiva.
- d) nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico non potranno essere

previste piscine prefabbricate completamente fuori terra;

Per la realizzazione delle piscine in territorio rurale si rinvia all'art.99.

8. Per la sistemazione dei resedi in area urbana sono previste le seguenti norme:

- a) l'altezza massima delle recinzioni pertinenziali non potrà superare 2,00 mt.
- b) le recinzioni in muratura non potranno avere un'altezza superiore a mt.1.00; sopra tale altezza sono consentite esclusivamente chiusure con rete, ringhiera, siepi, ecc.

9. (stralciato)

Art. 14 - Ricostruzione di edifici diruti

1. E' consentita la ricostruzione di edifici, totalmente o parzialmente distrutti per vetustà, calamità naturali o cause accidentali, presenti al Catasto Leopoldino o in quello di impianto, purché sia prodotta idonea documentazione storica, grafica, fotografica (accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agenzia del Territorio; documentazione esistente e in deposito presso altri organi della Pubblica Amministrazione, Genio Civile, Archivio di Stato, Soprintendenza Beni Culturali e Paesaggistici), 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 dello stesso.

2. Sugli edifici diruti per i quali è prescritto un intervento di restauro o risanamento conservativo, l'intervento di ricostruzione deve essere finalizzato alla riproposizione delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento. Quando tali interventi siano riferiti a complessi costituiti da più edifici e che comportano la riconfigurazione dell'area di pertinenza, questi si attuano attraverso piano urbanistico attuativo (Piano di Recupero).

3. Le funzioni ammesse sono quelle del sottosistema in cui il rudere ricade o quelle stabilite dalla disciplina del territorio rurale nel caso in cui ricada nel territorio aperto.

TITOLO VI- PARAMETRI, DISTANZE E DOTAZIONI

CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 15 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. Per l'attuazione delle previsioni del PO costituiscono unico riferimento le definizioni contenute nel Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 luglio 2018, n. 39/R Regolamento di attuazione dell'art.216 della legge regionale 10 novembre 2014 n.65 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, cui si rimanda integralmente.

2. Nel PO l'altezza massima di un edificio è stabilita in termini di numero dei piani.

3. Per i nuovi edifici a destinazione residenziale, commerciale e direzionale l'altezza utile (HU) massima non può superare ml. 3,90 per il piano terra o rialzato e ml. 3,50 ml. per i piani superiori, fatte salve eventuali ed ulteriori prescrizioni specifiche contenute nelle presenti norme o nei Progetti Norma di cui all'Allegato 01.

4. Per i sottotetti degli edifici a destinazione residenziale sono ammesse le altezze minime previste dall'art.3 della legge regionale 8 febbraio 2010, n.5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti). Gli interventi sulle coperture previsti dal comma 2 dell'art.3 della suddetta legge (apertura di finestre, realizzazione di abbaini e installazione di lucernari) sono consentiti su tutto il patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale ad eccezione degli edifici per i quali il PO prevede un intervento di restauro o risanamento conservativo.

4bis. Gli interventi di cui al comma 4 devono rispettare i seguenti criteri che garantiscono *"prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali"*:

- superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore ai requisiti igienico-sanitari minimi per i locali di abitazione indicati nel D.M. 5 luglio 1975 (mq 14,00 per i locali soggiorno e per le camere da letto matrimoniali; mq 9,00 per le camere da letto singole);
- aerazione rispondente alle stesse disposizioni igienico-sanitarie eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio per le unità immobiliari ad uso abitativo collocate ai piani sottostanti; dovrà essere comunque assicurata un'aerazione contrapposta estesa all'intero sottotetto;
- coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi di legge per i locali di abitazione;
- estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura.

5. Per i nuovi edifici destinati ad attività industriali ed artigianali e ad attività commerciali all'ingrosso e depositi, l'altezza massima (HMax) non può superare ml. 7,00. In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza interpiano massima (HMax) potrà essere elevata fino alla misura minima necessaria.

CAPO II - DISTANZE

Art. 16 - Distanze minime tra fabbricati e dai confini (legge nazionale DM 1444/68)

1. Negli interventi di nuova edificazione ed in tutti quelli che comportano la modifica della sagoma per le distanze minime tra pareti di edifici antistanti si fa riferimento a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio (art.54) e dalle vigenti norme statali e regionali, ivi comprese le disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici.

Art. 17 - Distanza minima dalle strade

1. La distanza degli edifici dalle strade dovrà essere conforme alle prescrizioni del d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (nuovo codice della strada) e del relativo regolamento di esecuzione e attuazione (d.p.r. 16 dicembre 1992, n. 495). Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime prescritte all'articolo 9 del d.m. 1444/68 nonché le disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici.

2. Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.

3. Nelle fasce di rispetto previste dal Codice della Strada e dalle presenti norme è fatto divieto di effettuare dei piani interrati fuori sagoma rispetto al corpo di fabbrica fuori terra.

4. (stralciato)

CAPO III - DOTAZIONI

Art. 18 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta privata pertinenziale

1. Per spazi di parcheggio privati si intendono gli spazi necessari alla sosta dei veicoli e le autorimesse di pertinenza delle costruzioni e degli impianti produttivi. La necessità di sosta e di ricovero degli autoveicoli è presente in ogni edificio all'interno del quale si esplicano funzioni o attività legate alla vita delle persone. Particolarmente rilevanti, ai fini della previsione di parcheggi privati, sono le funzioni residenziali, produttive e di servizio che si esplicano nelle aree urbane. Ciascuna di queste attività presenta diverse esigenze funzionali connesse alla mobilità delle persone e diverse necessità in ordine alla sosta ed al rimessaggio degli autoveicoli. Gli edifici pertanto devono essere dotati di adeguati spazi di parcheggio privati, in aggiunta a quelli pubblici stabiliti dal DM 1444/1968, indipendentemente dalla funzione o dalla destinazione d'uso degli stessi. Tali parcheggi sono riservati al servizio di singoli edifici, in ordine alle specifiche esigenze di sosta individuali o ad uso comune; fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici o complessi edilizi dei quali sono pertinenza e devono essere progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento, nella misura prescritta dal presente PO o, ove non indicato, nelle misure minime definite dalle leggi vigenti.

2. I parcheggi di cui al comma 1 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, non necessariamente limitrofe, opportunamente indicati con apposita segnaletica, nei casi disciplinati dal presente articolo. Nelle aree scoperte, tali parcheggi possono essere coperti, anche al fine di ospitare impianti fotovoltaici, senza che ciò comporti superficie coperta.

3. **Nuove costruzioni:** la prima fattispecie di parcheggio è regolata dall'articolo 41 –

sexies della Legge 1150/1942, modificato dall'articolo 18 della Legge 765/1967, dall'articolo 2 della Legge 122/1989 e per ultimo dall'articolo 12, comma 9° della Legge 246/2005. Con tale norma si dispone che nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi di parcheggio privati nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di volume e che detti spazi non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse, rimanendo comunque inalterato l'obbligo della destinazione d'uso a parcheggio. I parcheggi realizzati in forza di tale normativa, sopra o sotto terra, sono esclusi dal pagamento dei contributi di cui all'articolo 183 della LRT 65/2014 fino alla concorrenza dello standard minimo di legge. Considerato che l'ambito di applicazione della Legge 122/1989 è quello urbano, da tale obbligo sono esclusi gli interventi di nuova edificazione ricadenti all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato.

4. Patrimonio edilizio esistente: la seconda fattispecie di parcheggio è regolata dall'articolo 9 della Legge 122/1989 e prevede la possibilità di realizzare, all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, spazi per parcheggi privati nella misura massima di 1mq/10 mc di costruzione, da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari esistenti. Il regime di pertinenzialità dovrà avvenire nel rispetto di quanto indicato dal vigente Regolamento Edilizio. La realizzazione di detti parcheggi, da ricavare in superficie o a livello interrato, compatibilmente con le norme di fattibilità dal punto di vista urbanistico ed idrogeologico, dovrà avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal presente articolo e delle seguenti condizioni:

- nel caso di proprietà condominiale la costruzione del parcheggio privato dovrà avvenire contemporaneamente per tutti gli alloggi che compongono l'immobile con conseguente redazione di un progetto unitario;
- nel caso in cui siano già presenti parcheggi privati per una parte di unità residenziali, il progetto unitario dovrà prevedere l'uniformità dei caratteri architettonici e morfologici;
- nel caso di box auto esistenti riconoscibili come manufatti precari, ancorché autorizzati o condonati, l'intervento è assentibile a condizione che il progetto unitario preveda la loro demolizione e ricostruzione.

Fatta salva l'impossibilità permanente del cambio di destinazione d'uso, i parcheggi pertinenziali realizzati su area privata possono essere oggetto di libera vendita a condizione che il parcheggio sia trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare dello stesso Comune, mentre i parcheggi pertinenziali realizzati su aree concesse in diritto di superficie possono essere trasferiti ad altra proprietà solo previa preventiva autorizzazione comunale.

5. All'esterno del Territorio Urbanizzato è fatto divieto di realizzare nuove volumetrie finalizzate a garage pertinenziali ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, rinviando al Capo III del Titolo XV del presente PO per la disciplina relativa agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

6. Ai fini della determinazione dello standard minimo degli spazi di parcheggio privati ai sensi del precedente comma 3, si considerano le **nuove costruzioni** in tutto il territorio comunale e le **nuove unità immobiliari all'interno del perimetro del T.U.**, derivanti dai seguenti interventi:

- a) ristrutturazione urbanistica;

- b) interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer2 e re3;
- c) interventi di addizione volumetrica av1 e sostituzione edilizia av2;
- d) interventi che comportano il mutamento di destinazione d'uso verso funzioni residenziali, produttive e di servizio.

7. Sono esclusi dall'obbligo di cui al comma 6 gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni e le modifiche che non diano luogo a nuove unità immobiliari. In tali casi, e nei cambi di destinazione d'uso senza opere, qualora si dia luogo alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, dovranno essere effettuate verifiche circa la possibilità di inserimento degli spazi di parcheggio. Pur non essendo obbligatorio in questo caso il rispetto integrale dello standard minimo di legge, è facoltà del Comune prescrivere il reperimento di spazi di parcheggio, quando ciò non risulti tecnicamente fattibile nell'ambito della costruzione, nelle aree di pertinenza o in aree limitrofe asservibili alla costruzione stessa.

8. A compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta privata eventualmente non reperite – ove sia dimostrata l'impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare tali dotazioni nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento o in altra area limitrofa di proprietà del soggetto privato, Ente o associazione avente titolo, l'Amministrazione Comunale può disporre con specifico regolamento forme di monetizzazione, limitatamente ai seguenti casi:

- a) edifici o unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, direzionale e di servizio, attività e attrezzature private d'interesse pubblico, collettivo o generale ricadenti all'interno degli ambiti R1.1 e R1.2;
- b) per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico.

9. Fatti salvi gli interventi da eseguirsi su immobili ricadenti in aree caratterizzate da pericolosità idraulica elevata o molto elevata, per i quali si applicano i minimi di legge e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo, per ogni nuova unità immobiliare derivante dagli interventi di cui al comma 6, le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:

- a) per le **destinazioni residenziali**, in riferimento alla Superficie Edificabile (SE):
 - 1 posto auto per ogni unità immobiliare con Superficie Edificabile (SE) < 50 mq
 - 2 posti auto per ogni unità immobiliare con Superficie Edificabile (SE) > 50 mq e < 100 mq
 - 3 posti auto per ogni unità immobiliare con Superficie Edificabile (SE) > 100 mq
- b) per le **destinazioni industriali e artigianali** e per le attività commerciali all'ingrosso e depositi deve essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di SE. Qualora ciò sia chiaramente giustificato da specifiche ragioni funzionali connesse alle attività stesse ed in particolare al basso numero di addetti da impegnare nelle attività lavorative rispetto alla consistenza volumetrica delle costruzioni, è facoltà del Comune consentire la realizzazione di spazi di parcheggio in misura inferiore a detto parametro; per gli **esercizi**

commerciali al dettaglio compreso quelle di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico deve essere verificata la dotazione di 1 posto auto ogni 25 mq di SE.

- c) per le **destinazioni turistico-ricettive**, , 1 posto auto ogni 2 posti letto.
- d) per le **destinazioni direzionali e di servizio**, 1 posto auto ogni 35 mq di SE.
- e) per le **sale convegni**, sia autonome che inserite in altre strutture, deve essere verificata la dotazione di 1 posto auto ogni 20 mq di SE.
- f) per i **nuovi impianti sportivi** deve essere verificata la dotazione di un numero di posti auto non inferiore al 10% del numero dei soggetti che a diverso titolo possono frequentare le strutture con riferimento al dimensionamento delle stesse e alle autorizzazioni amministrative sovra ordinate che ne disciplinano l'uso.

10. Criteri di localizzazione in edifici ad uso residenziale: nell'ambito della realizzazione di **nuove unità immobiliari** ad uso residenziale, derivanti da interventi di nuova costruzione e da quelli di cui ai commi 6, 7, 8 e 9, devono essere previsti spazi di parcheggio interni alle costruzioni stesse in misura non inferiore al 50% dello standard minimo di legge. In ogni caso, ad ogni unità abitativa dovrà corrispondere uno stallone auto interno alla costruzione. Per l'integrale soddisfacimento del dimensionamento previsto, dovranno essere realizzati stalli esterni nel lotto urbanistico di riferimento.

11. Criteri di localizzazione in edifici destinati ad **uso diverso dalla residenza**: in tutte le costruzioni destinate ad uso diverso dalla residenza, gli spazi di parcheggio privati possono essere ricavati nelle stesse costruzioni, ovvero in aree esterne oppure promiscuamente. È facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere l'obbligo di realizzare anche parzialmente detti spazi all'interno delle costruzioni quando ciò sia motivato da ragioni funzionali, urbanistiche o ambientali connesse alla localizzazione dell'intervento.

12. Gli spazi di parcheggio di cui al presente articolo, interni ed esterni alle costruzioni, devono sempre essere individuati in sede di progetto e, qualora realizzati in regime di pertinenzialità, devono essere riferiti alle singole unità immobiliari per la costituzione del suddetto vincolo. Per particolari e giustificate ragioni di ordine tecnico, urbanistico o funzionale, è consentito localizzare i parcheggi anche in aree che non formino parte del lotto, purché queste siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

13. Per le caratteristiche edilizie di dettaglio delle autorimesse si rinvia al Regolamento Edilizio.

14. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono possibilmente essere dotate di alberature ombreggianti, assumendo come riferimento prestazionale ottimale la densità arborea (Da) di un albero ogni 80 mq di superficie di parcheggio.

15. Si intende uno stallone auto, lo spazio delle dimensioni minime di m 5,00x2,50

Art. 19 .- Dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione

1. Le dotazioni minime di parcheggio per gli esercizi commerciali sono definite dalla

legge regionale 23 novembre 2018 n. 62 (Codice del Commercio) e dal relativo regolamento regionale 9 aprile 2020, n.23/R, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, fermo restando che, nel caso di ampliamenti, i parcheggi sono dimensionati in ordine alla superficie di vendita in ampliamento:

- **parcheggi pubblici**, di cui al D.M. n° 1444/68, art. 5: “... a ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento devono corrispondere 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da adibire a parcheggio”, dovuti per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, nei casi e secondo le specifiche previsioni di ambito e/o di zona speciale;

- **parcheggi privati per la sosta stanziale** di cui all’art. 2 comma 2 della L. 122/1989: “... appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione”, dovuti per gli interventi di nuova costruzione, nonché per quelli derivanti dagli interventi di cui al comma 4 del precedente articolo 18.

2. Ai fini del calcolo delle superfici di parcheggio per la sosta stanziale, in tutti gli esercizi commerciali, indipendentemente dalla loro tipologia, verrà considerata un'altezza virtuale di 3,50 ml, ovvero l'altezza effettiva se inferiore.

3. Per parcheggi per la sosta stanziale si intendono anche quelli per la sosta temporanea e dei mezzi per la movimentazione delle merci. Tale quota deve essere considerata aggiuntiva a quella dovuta ai sensi della L. 122/1989.

- **parcheggi privati per la sosta di relazione**, di cui alla legge regionale 23 novembre 2018 n. 62 (Codice del Commercio) e dal relativo regolamento regionale 9 aprile 2020, n.23/R, dovuti per nuovi esercizi commerciali risultanti da nuova edificazione, nonché per quelli derivanti dagli interventi di cui al comma 4 del precedente articolo 18.

4. I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati in edifici privati o loro aree di pertinenza.

5. E' ammessa, tuttavia, dietro motivata dimostrazione dell'impossibilità del loro reperimento, totale o parziale, entro l'edificio o la pertinenza, la loro realizzazione in altre aree o edifici privati, purché ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che siano a una distanza idonea a garantire un rapido collegamento con l'esercizio commerciale. In tali casi, gli obblighi sono contenuti in apposita convenzione.

6. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.

7. Il numero dei posti auto effettivi ricavati all'interno di tali parcheggi non può essere inferiore a 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio, limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.

8. Nel caso di grandi parcheggi sono comunque da preferire soluzioni interrato e/o pluripiano che diminuiscono l'estensione della superficie impermeabilizzata, e pertanto contribuiscono al buon uso del suolo.

9. In tutti i parcheggi devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette, dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- parcheggi a servizio degli esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto;
- parcheggi a servizio di medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto;

Norme Tecniche di Attuazione

- parcheggi a servizio di grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 10 posti auto.

10. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia integralmente alle disposizioni regionali in materia di commercio.

TITOLO VII- PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 20 Disposizioni e criteri generali

1. In attuazione delle disposizioni per la qualità degli insediamenti di cui all'art.62 della LR 65/2014, il PO detta norme specifiche, in relazione a:

- a) il sistema del verde
- b) il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo
- c) il risparmio idrico
- d) le reti differenziate per lo smaltimento, adduzione idrica e riutilizzo delle acque reflue

Art. 21 Sistema del verde

1. Nella modifica di filari urbani esistenti e nei casi di nuovo impianto deve essere curata la forma e la dimensione delle aree permeabili di impianto con messa a dimora su aiuola continua non pavimentata; in presenza di elementi che non consentano la realizzazione dell'aiuola continua, si potrà prevedere al piede delle piante una superficie non pavimentata coperta con un grigliato.

2. Per i filari urbani è prescritto il ricorso a specie idonee alla realizzazione di viali con l'esclusione delle specie conifere.

3. La progettazione di nuovi spazi verdi e/o la ristrutturazione o riqualificazione di esistenti, dovrà perseguire, per quanto possibile, l'obiettivo di dare all'infrastruttura verde anche la funzione idraulica di aumento della resilienza urbana agli eventi meteorici intensi.

4. Nelle aree del verde urbano, in relazione alle disposizioni dell'art. 80 della LR 30/2015, anche in recepimento della normativa comunitaria e nazionale inerente alle specie alloctone, è disposto il divieto di utilizzo delle specie non autoctone e delle specie autoctone ma particolarmente invasive. Inoltre, per quanto riguarda le attività di manutenzione del verde (in particolare potature, tagli ecc.) dovranno essere rispettate le disposizioni a tutela delle specie faunistiche di cui alla normativa nazionale e regionale (Legge 157/1991; LR 30/2015), anche in relazione ad interventi di gestione del verde (ad es. per quanto riguarda la possibile presenza di nidi di specie ornitiche tutelate), pianificando di conseguenza modalità e tempistiche degli interventi.

Art. 22 Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo

1. Per l'intero territorio comunale qualunque progetto comportante significativa alterazione nella formazione dei deflussi meteorici – quali quelli relativi a nuovi edifici, sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità, rilevati, verde, ...- si dovrà accuratamente valutarne gli effetti garantendo il contenimento dell'impermeabilizzazione e partecipando al perseguimento degli obiettivi di resilienza urbana e contenimento del rischio di PGRA, utilizzando ogniquale volta tecnicamente possibile logiche di drenaggio non convenzionale, fatto salvo il rispetto di diversa normativa sovraordinata.

2. Conformemente alla nomenclatura di D.Lgs. n. 152/06 e LR n. 20/06 e s.m.i., le acque meteoriche dilavanti si distinguono in non contaminate (AMDNC) e contaminate (AMDC). Essendo le AMDC assimilabili (salvo idonei trattamenti) alle acque reflue, il presente articolo riguarda le sole AMDNC. Le reti fognarie di nuova

urbanizzazione, salvo disposizioni diverse del Gestore del S.I.I. saranno di tipo separato per le acque meteoriche non contaminate e per le acque reflue, anche se collegata a valle a rete esistente di tipo misto. In caso di recapito delle AMDNC in fognatura mista, dovrà essere acquisito anche nulla osta dell'Ente Gestore del S.I.I., che potrà imporre anche misure più restrittive.

3. Le disposizioni sulla gestione resiliente delle acque meteoriche urbane sono indirizzate al contenimento del rischio da allagamento fognario, diretto e/o indiretto entro classe non superiore a R2. L'obiettivo di sicurezza da allagamenti fognari, assunto per le aree densamente urbanizzate e/o ad elevato danno temibile è 20 anni. Nei casi di sistemi non esclusivamente dedicati ad acque meteoriche urbane ma costituenti anche tombamenti di reticolo idrografico naturale, il tempo di ritorno di riferimento è 200 anni. Conformemente alla Direttiva 2007/60/CE ed ai conseguenti PGRA, la gestione del rischio residuo è affidata a misure complementari atte ad aumentare la resilienza comprensoriale e locale.

4. Per le trasformazioni edilizio-urbanistiche con recapito delle AMDNC in rete fognaria, i massimi deflussi per $Tr=20$ anni devono garantire l'assenza di significativi disservizi e/o aggravii verso terzi rispetto all'ante operam di riferimento (c.d. *invarianza idraulica*). Coerentemente con la logica di proporzione ed adeguatezza nel perseguimento degli obiettivi di sostenibilità e riduzione del rischio preesistente, per le aree di trasformazione (AT), lo stato di riferimento è di norma quello naturale di pre-urbanizzazione; nel caso di gestione dell'esistente lo stato ante operam è quello effettivamente pre-intervento.

5. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando sia tecnicamente possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno, infiltrazioni, ... e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo. In caso di recapito delle AMDNC direttamente in corso d'acqua superficiale deve essere rispettato il principio di non aggravio a valle e verso terzi, di norma con riferimento a $Tr=200$ anni, salvo diverse disposizioni dell'Autorità idraulica competente al rilascio dell'autorizzazione/ concessione ove prevista (es. LR n. 80/15 e D.P.G.R. n. 60/R/16 e s.m.i., ...).

6. In coerenza con il PIT, si assume *prioritario* il ricorso alla infiltrazione ed alla ritenzione e *complementare* il potenziamento della capacità di invaso saturabile (comprese aree verdi, piazzali di pertinenza, ...) prima del raggiungimento della sezione di uscita. Analogamente, ai fini della corretta gestione del rischio residuo ($Tr=200$ anni e accidentali), dovrà altresì essere valutato, almeno qualitativamente, il "percorso" (punti di prima esondazione, linee di scolo principali, ...) delle acque meteoriche eccedenti, dimostrando di aver messo in atto ogni altro accorgimento, tipicamente di resilienza, commisurato all'entità dell'intervento secondo principi di economia e proporzionalità, utile a ridurre il rischio. In ogni caso dovrà essere garantito il non aggravio verso terzi e/o valle.

7. Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di

convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

8. Le modifiche del regime dei deflussi conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici (compresi quelli derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, etc.), o di ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta (Sc), ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensate in generale mediante:

- a) il mantenimento di un quantitativo adeguato di superficie permeabile di pertinenza, comunque non inferiore al 25% della superficie fondiaria (Sf);
- b) modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo, fatte salve normative specifiche in merito alla salvaguardia delle acque sotterranee;
- c) misure di autocontenimento con tecniche afferenti alla gestione sostenibile, a seconda della compatibilità pedolitologica, idrogeologica e geotecnica da accertare caso per caso e salvo vincoli normativi ulteriori (es. protezione della falda) e diritti di terzi.), quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrografiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento;
- d) misure di contenimento del danno per scenari idrologici più gravosi e accidentali.

9. 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, fatte salve normative specifiche in merito alla salvaguardia delle acque sotterranee. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza, anche dal punto di vista igienico-sanitario e statico, o per esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

10. Nelle valutazioni di compatibilità idraulica di cui ai commi precedenti si farà riferimento alle seguenti disposizioni regolamentari, salvo valutazioni di maggior dettaglio e comprovata affidabilità attestata in conformità alla lett. d):

- a) nel caso di stato ante operam assimilabile a pre-urbano, indipendentemente dalla effettiva copertura del suolo, la massima portata di picco per $T_r=20$ anni conferibile in rete fognaria è 20 l/s per ettaro di superficie equivalente impermeabile di area trasformata [Aimp]. La dimostrazione di tale efficacia e le eventuali diverse valutazioni di compatibilità devono essere effettuate secondo specifiche tecniche coerenti con il QC di PS, salvo aggiornamenti ufficiali di maggior dettaglio (Regione, PGRA, ..), con particolare riferimento alle cautele nella valutazione degli eventi meteorici di progetto. A garanzia del contenimento dei massimi deflussi il Comune potrà richiedere specifico pozzetto di consegna alla rete pubblica con organo automatico di limitazione della portata opportunamente tarato. Secondo il principio di proporzione e adeguatezza, in caso di comprovata impossibilità a raggiungere

l'obiettivo di invarianza idraulica e fermo restando il principio di non aggravio verso terzi, possono essere adottate misure complementari di aumento della resilienza locale e del contenimento del danno

- b) per il calcolo delle superfici equivalenti impermeabili e dei relativi coefficienti idrometrici si farà riferimento ai seguenti coefficiente d'assorbimento (o deflusso), costanti al variare della durata dell'evento e del tempo di ritorno:
- c) $\phi=0.9$ per superfici impermeabili (tetti tradizionali, superfici asfaltate, ...)
- d) $\phi=0.6$ per superfici semi-permeabili (autobloccanti, piazzali in terra battuta..)
- e) $\phi=0.2$ per superfici permeabili (verde, ..)
- f) per lo smaltimento in loco su suolo e/o strati superficiali di sottosuolo, si fa in generale riferimento a sistemi lineari di drenaggio a perdere (canalette inerbite, condotte fessurate, trincee drenanti, pozzetti aperti, ...), depressioni su substrato drenante, pozzi drenanti, tetti verdi, utilizzo di materiali e substrati drenanti per le pavimentazioni esterne. La dispersione in strati superficiali di sottosuolo (trincee e pozzi drenanti) è di norma vietata per acque meteoriche di dilavamento provenienti da strade e parcheggi e da piazzali a servizio di aree commerciali-produttive, a meno di preventiva separazione delle acque di prima pioggia (APP). Tra le tecniche di recupero di volume di invaso si annoverano: depressioni in aree a verde (tirante massimo non superiore a 1.0 m e drenate in tempo asciutto), canalette/fossetti sovradimensionati (es. lungo strada, di guardia, scoline, ..) e terrazzamenti, elementi alveolari e/o percorsi a cielo aperto connessi a pozzi d'infiltrazione e/o trincee drenanti (sopra falda freatica), condotte fognarie sovradimensionate, invasi in terra (con profondità massima non superiore a 2.0 m e almeno parzialmente drenati in tempo asciutto), vasche chiuse in c.a. o altro materiale rigido, interrate (impermeabili o meno).
- g) del complesso degli eventuali interventi strutturali preposti al contenimento dei deflussi deve essere redatto a cura del proponente specifico Piano di Manutenzione, comprensivo della stima dei costi medi annui e della definizione dei soggetti responsabili
- h) la dimostrazione, asseverata, della compatibilità idraulica e dell'efficacia delle eventuali misure adottate è documentata da specifica relazione tecnica fondata su metodiche di calcolo riconosciute valide a livello [inter]nazionale redatta da professionista di comprovata competenza in materia.

11. Nel caso che rilevanti trasformazioni territoriali e/o gravi deficit infrastrutturali possono richiedere la realizzazione di opere idrauliche vere e proprie (vasche volano, bacini di infiltrazione, ...) di rilevanza pubblica, il Comune - anche mediante specifica

Convenzione con gli Enti competenti alla gestione del reticolo idrografico e/o del sistema fognario meteorico/misto - potrà assumere in carico le opere.

12. Il drenaggio delle acque meteoriche afferenti da bacini agricoli scolanti a monte della trasformazione deve essere separato da quello delle acque meteoriche proprie di lotto/comparto trasformato, avendo cura di evitare immissioni di materiale solido in fognatura che ne possano alterare l'efficienza e gli oneri di manutenzione.

Art. 23 - Risparmio idrico

1. Nella realizzazione di nuovi edifici e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica av1 e av2 e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer1, rer2 e rer3, si dovranno mettere in atto dispositivi per assicurare il risparmio idrico ed in particolare quello dell'acqua potabile; in tali casi in particolare è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica, la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare e l'installazione di scarichi di water a doppia pulsantiera.

2. Per la gestione delle acque meteoriche negli interventi di cui al comma 1, dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro – anche con sistemi naturali di depurazione - ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi, attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità).

3. Nel caso in cui gli interventi di cui al comma 1 siano localizzati in zone non servite dalla rete fognaria, nelle zone di espansione industriale o nelle nuove zone a verde fortemente idro esigenti, dovranno essere predisposti sistemi di adduzione, filtro (con eventuale disinfezione) – anche con sistemi naturali di depurazione -, eventuale accumulo e riutilizzo in rete duale (dedicata all'acqua di bassa qualità) delle acque grigie per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi.

4. Negli interventi che comportano la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è obbligatoria la preliminare o contestuale realizzazione di impianti di fognatura e depurazione separati per le acque piovane e per quelle reflue. In tutti gli interventi comportanti incrementi volumetrici e/o di carico urbanistico, salvo casi di documentata impossibilità di reperimento dello spazio necessario, deve essere realizzata almeno n.1 cisterna ad unità immobiliare per la raccolta dell'acqua piovana e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.

5. Per gli eventuali impianti di trattamento di fitodepurazione, le condizioni per l'uso irriguo di acqua in uscita sono disciplinate dal D.M. n. 185 del 12/6/2003.

6. Si richiama comunque il rispetto delle limitazioni all'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto disposte dagli artt.3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008.

Art. 24 - Reti differenziate per lo smaltimento, adduzione idrica e riutilizzo acque reflue

1. Nel caso in cui gli interventi siano localizzati in zone non servite dalla rete fognaria, i sistemi di trattamento delle acque reflue domestiche o assimilate a servizio degli

Norme Tecniche di Attuazione

edifici dovranno essere compresi fra i “trattamenti appropriati” individuati dal D.P.G.R. n. 46/R/2008 e ss.mm.ii., scelti anche con l’obiettivo di tutelare le acque sotterranee; ove possibile, dovranno essere predisposti sistemi di accumulo e riutilizzo in rete duale (dedicata all’acqua di bassa qualità) delle acque grigie per consentirne l’impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi.

TITOLO VIII - NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 25 Disposizioni generali

1. In attuazione dei principi generali delle norme vigenti per l'edilizia sostenibile, Titolo VIII, Capo I della LR 65/2014 delle conseguenti linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito di cui alla Delibera di Giunta Regionale 1330/2016, il PO detta norme per la progettazione di qualità e sostenibilità edilizia, ambientale ed antisismica, in relazione a:

- a) Sito e contesto
- b) Riduzione inquinamento
- c) Energia e Comfort
- d) Recupero, gestione e manutenzione

2. Le norme di cui al presente Titolo costituiscono degli indirizzi per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e addizioni volumetriche. Il valore coercitivo di ciascuna indicazione è specificato nei singoli articoli del presente Titolo.

3. Negli interventi si dovrà fare riferimento ai "Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici e per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione", di cui al recente DM 11/10/2017. Tali criteri possono costituire valido riferimento tecnico anche per lavori e opere d'iniziativa privata secondo la disciplina definita dalle presenti NTA.

4. In relazione agli incentivi per l'edilizia sostenibile il PO rimanda all'allegato n.5 del Regolamento Edilizio.

CAPO II - SITO E CONTESTO

Art. 26 - Analisi del sito d'intervento

1. La finalità del presente articolo è quella di fornire indicazioni relative alle modalità con cui effettuare l'analisi degli elementi ambientali e climatici del sito di intervento al fine di consentire, mediante l'uso razionale delle risorse, il soddisfacimento delle esigenze di benessere termoclimatico in regime invernale ed estivo, l'igiene e la salute, il contenimento dei consumi idrici.

2. Per ciascun intervento trasformativo è richiesta la valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo e in particolare:

- a) la raccolta dei dati climatici e analisi degli elementi ambientali significativi che possono influenzare la formazione di un microclima caratteristico del luogo e che dipendono da: topografia, relazione con l'acqua e la vegetazione, morfologia urbana;
- b) la disponibilità di luce naturale attraverso la determinazione dei livelli di illuminamento presenti nell'area ottenuta facendo riferimento ai modelli di CIE e adattati al sito specifico secondo la latitudine;
- c) la verifica della possibilità di sfruttare le fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento, al fine di produrre

energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;

- d) l'analisi del contesto acustico;
- e) la rilevazione della presenza e della posizione di eventuali sorgenti di campo elettromagnetico;
- f) il livello di inquinamento dell'aria;
- g) l'analisi dei fattori geologici;
- h) l'individuazione dell'eventuale presenza di elementi territoriali, sia naturali sia di origine antropica, che possono generare disturbo all'area di intervento;

3. Nella relazione tra edificio e contesto l'intervento dovrà garantire un rapporto equilibrato tra le opere di progetto e i caratteri naturali e insediativi dell'ambiente circostante. L'intervento deve concorrere al riconoscimento e/o all'incremento del valore di uno specifico paesaggio (urbano, rurale, industriale);

4. Si dovrà facilitare la compresenza nello stesso edificio di attività tra loro compatibili, contribuendo a tutelare la sicurezza, la qualità indoor e il benessere Psico-fisico degli occupanti in particolare:

- a) garantendo il ripristino della struttura di un luogo e del suo equilibrio formale attraverso scelte progettuali che consentano il recupero dell'identità e del valore di uno specifico paesaggio (urbano, rurale, industriale etc.), ossia la sua ricostruzione e/o ricucitura della struttura mancante, frammentaria, dimenticata o distrutta, facendo riferimento agli elementi valoriali riconosciuti nello Statuto del Territorio del PIT con valenza di piano paesaggistico (art.6 della LR 65/2014 e sua articolazione nelle quattro invarianti strutturali -Abachi delle invarianti strutturali- con particolare riferimento agli obiettivi e alle azioni definite negli Abachi dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e nelle Schede d'ambito);
- b) descrivere e identificare le caratteristiche percettive dell'intervento;
- c) descrivere e identificare i percorsi, le destinazioni d'uso prevalenti, l'articolazione funzionale degli spazi, i rapporti tra gli spazi accessori e di servizio (parcheggi, spazi verdi, spazi collettivi e con funzioni sociali) e le attività principali, le tipologie, le forme, i colori, i materiali etc.;
- d) adottare strategie progettuali che conseguano l'integrazione con il contesto, dal punto di vista morfologico e tipologico; ossia valorizzino o, in caso di degrado, migliorino il luogo di riferimento in coerenza con i contenuti del PIT con valenza di piano paesaggistico;

5. In merito agli spazi verdi ed al controllo del microclima si dovrà incrementare il verde e le superfici permeabili e contrastare l'effetto "isola di calore" negli spazi urbani, al fine di migliorare il microclima e il comfort e abbattere i consumi energetici. Ridurre gli oneri gestionali e contenere i consumi delle risorse per la gestione degli spazi verdi. Prevenire eventuali effetti negativi sulla salute delle persone dovuti alla produzione di allergeni da parte degli organismi vegetali o dei loro eventuali ospiti, mantenendo al tempo stesso elevati standard di benessere ambientale. Tali obiettivi

dovranno essere raggiunti mediante:

- a) la progettazione delle aree circostanti gli edifici in modo da massimizzare l'ombreggiamento estivo degli stessi e ridurre gli apporti solari estivi indesiderati (per es. tramite tecniche di raffrescamento passivo degli spazi aperti urbani come integrazione di alberi, cespugli e copertura verde del terreno nella progettazione del paesaggio dell'area, creazione di acque ludiche etc.);
- b) il controllo del livello di riflessione della pavimentazione degli spazi pubblici e/o dei resedi (strade, marciapiedi, parcheggi etc.) per ridurre le temperature superficiali con effetti positivi sul comfort esterno, sulla riduzione dei carichi solari e, di conseguenza, sulla necessità di condizionamento degli spazi chiusi. Le superfici chiare hanno un'albedo più alta delle superfici scure, dunque, la scelta di materiali a elevata albedo per la realizzazione delle superfici urbane garantisce la riduzione delle temperature (e quindi la quantità di energia che esse re-irraggiano);
- c) l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento di veicoli;
- d) la previsione di superficie permeabile di pertinenza pari almeno al 25% della superficie fondiaria;
- e) l'utilizzo per i nuovi percorsi, manufatti e aree per la sosta e lo svago, di sabbie, ghiaie e materiali lapidei reperiti da siti di estrazione vicini al luogo dell'intervento o eventualmente materiali di riciclo, che consentano l'infiltrazione delle acque meteoriche.

6. In relazione all'orientamento degli edifici e degli ambienti interni, illuminazione naturale e visione esterna si dovrà tendere a creare all'interno dell'insediamento un rapporto privilegiato ed equilibrato tra gli edifici, gli spazi aperti, di sosta e di relazione e l'ambiente nel quale sono inseriti allo scopo di garantire il comfort e consentire lo sfruttamento e al contempo la mitigazione dei fattori climatici. Orientare gli ambienti interni in modo da consentire un corretto impiego dell'energia solare per l'illuminazione e per il comfort termico, con conseguenti benefici per la salute e risparmi di energia per il riscaldamento e/o il raffrescamento. Assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo e ridurre il ricorso a fonti di illuminazione artificiale, ottimizzando lo sfruttamento della luce naturale e risparmiando energia. L'illuminazione naturale è individuata come risorsa e fattore determinante per la salute. A tal fine dovrà essere garantito, attraverso l'orientamento, un rapporto equilibrato tra gli edifici e la corretta esposizione al sole, assicurando al contempo il controllo dell'irraggiamento solare, attraverso:

- a) la corretta individuazione delle caratteristiche tipologiche e planivolumetriche degli insediamenti che garantiscano le relazioni tra gli spazi aperti e una disposizione degli edifici che permetta di sfruttare al meglio e al contempo mitigare i fattori climatici del luogo (come ad esempio i venti dominanti, il soleggiamento etc.) e di mitigare le fonti di inquinamento;
- b) la corretta disposizione degli edifici e degli spazi aperti di sosta e della loro interazione, rispetto all'irraggiamento solare;

- c) l'individuazione della corretta esposizione al sole degli edifici in funzione della tipologia, in modo tale da garantire l'accesso al sole per tutto il giorno sia per gli spazi aperti sia per gli edifici;

CAPO III - RIDUZIONE INQUINAMENTO

Art. 27 - Riduzione dell'esposizione all'inquinamento atmosferico

1. La finalità del presente articolo è quella di creare un contesto idoneo e compatibile con la destinazione d'uso prevista per le opere di progetto, attraverso la mitigazione dell'inquinamento atmosferico (comprese le maleodoranze) proveniente dall'insediamento stesso e/o da eventuali altre sorgenti presenti nell'ambito del sito.
2. Per ciascun intervento trasformativo è richiesta la valutazione dei criteri localizzativi degli edifici, degli spazi esterni e degli elementi d'arredo, in modo tale da favorire l'allontanamento degli inquinanti, anziché il loro ristagno e lontano dai "canali" di scorrimento degli inquinanti;
3. Per quanto concerne la riduzione dell'esposizione all'inquinamento acustico dovrà essere garantito che gli edifici siano inseriti in un contesto acustico confortevole e compatibile con la destinazione d'uso, anche attraverso una valutazione previsionale del clima acustico con riferimento alle aree sulle quali tali opere andranno a insediarsi;
4. Dovrà essere minimizzato l'impatto acustico prodotto dalle nuove (o modifiche di quelle esistenti) attività produttive, commerciali, di servizio, ricreative o di altro tipo che generano rumore.
5. Dovrà essere ridotta al minimo la trasmissione del rumore proveniente dall'ambiente esterno negli ambienti interni, tra gli ambienti adiacenti, il rumore prodotto dal calpestio e dai sistemi tecnici, ottemperando alle prescrizioni del D.P.C.M. 5/12/1997.
6. Dovrà essere garantito il raggiungimento di valori idonei del tempo di riverbero, attualmente obbligatori solo nelle aule scolastiche, a tutti i locali con permanenza prolungata di persone.
7. Il presente PO è adeguato al Piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 20 del 30 Marzo 2005 e divenuto esecutivo con la pubblicazione sul BURT numero 17 del 27 Aprile 2005.
8. Le imprese esercenti attività produttive o commerciali rumorose, qualora i livelli del rumore prodotto dall'attività svolta superino quelli stabiliti dal DPCM 14 novembre 1997 per le singole classi di destinazione d'uso del territorio, sono tenute a presentare al Comune con le modalità indicate all'art.13 della LR n.89/1998, apposito piano di risanamento acustico (PdRA), entro il termine di sei mesi dall'approvazione del piano comunale di classificazione acustica.
9. I titolari dei progetti nei casi di cui al comma 8 sono tenuti alla presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico con le modalità indicate dalla D.G.R. n. 857 del 21/10/2013.
10. Per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni che comportano il rifacimento di elementi strutturali e di separazione si applicano le disposizioni del D.P.C.M. del 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 297 del 22/12/1997 e tenendo conto di quanto riportato al Titolo IV Requisiti acustici passivi degli edifici del regolamento per l'attuazione del piano di classificazione acustica de territorio comunale e delle attività rumorose.

11. Per quanto riguarda la riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici ad alta frequenza dovrà essere minimizzata l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici ad alta frequenza (CEM- RF) generati da sorgenti quali, stazioni radio base (SRB) per la telefonia cellulare, ripetitori radio e TV, sistemi per la radiocomunicazione e da sistemi wi-fi. Con campi elettromagnetici ad alta frequenza si fa riferimento a frequenze comprese tra 100 kHz (kHz = 10³ Hz) e 300 GHz (1 GHz= 10⁹ Hz) e in particolare alle cosiddette radiofrequenze (RF). In particolare:

- a) in caso di presenza, in un'area di 200 metri di raggio, di impianti quali stazioni radio base (SRB) per la telefonia cellulare, ripetitori radio e TV, sistemi per la radiocomunicazione, verificare il rispetto dei limiti di campo elettromagnetico mediante stime o misure; il limite di legge da non superare è pari a 6 V/m, intesi come media sulle 24 ore, per un'esposizione superiore a 4 ore giornaliere;
- b) in caso di installazione/modifica/potenziamento di impianti che generano CEM-RF verificare la possibilità di minimizzare l'esposizione della popolazione attraverso strategie localizzative o accorgimenti tecnici.

12. Per quanto riguarda la riduzione dell'esposizione ai campi magnetici a bassa frequenza (CM- ELF) dovrà essere minimizzata l'esposizione della popolazione a CM-ELF indotti dai sistemi, dalle linee e dagli apparecchi di produzione, trasmissione, distribuzione, trasformazione dell'energia elettrica (a es. elettrodotti ad alta, media e bassa tensione, linee elettriche di distribuzione, sottostazioni di trasformazione, cabine di trasformazione). Si dovrà inoltre ottimizzare la progettazione degli impianti e la disposizione degli apparecchi elettrici al fine di ridurre l'esposizione CM-ELF prodotti da sorgenti interne all'edificio attraverso opportune strategie di posizionamento dei cavi e degli strumenti collegati o altri accorgimenti tecnici. Particolare.

13. In caso di presenza (indicativamente entro 70 metri per linee a 132 kV, 80 metri per linee a 220 kV, 150 metri per linee a 380 kV e 3 metri per le cabine di trasformazione) di linee e apparecchi di produzione, trasmissione, distribuzione, trasformazione dell'energia elettrica verificare il rispetto delle "fasce di rispetto" di cui al D.P.C.M. 29 maggio 2008 e dei limiti normativi mediante stime o misure.

14. In caso di valori superiori a 0.2 µT adottare tutti gli accorgimenti possibili (vedi Manuale di approfondimento) al fine di minimizzare l'esposizione a CM-ELF negli edifici (e aree di pertinenza) con permanenza prolungata di persone (non inferiore a 4 ore/die).

15. Per quanto riguarda la riduzione dell'esposizione ad agenti fisici e chimici indoor si dovrà migliorare la qualità dell'aria negli ambienti indoor tramite il controllo degli agenti inquinanti come le Fibre artificiali vetrose (FAV) -conosciute come Man Made Vitreous Fibres MMVF-, le fibre artificiali organiche -Man-Made Organic Fibers MMOF, i Composti Organici Volatili (COV) e il radon. In particolare:

- a) Radon: adottare strategie progettuali e tecniche costruttive atte a ridurre il più possibile la migrazione di radon negli ambienti confinati (i sistemi dovrebbero essere progettati in modo da garantire valori inferiori a 100 Bq/m³).
- b) Fibre Minerali Artificiali: le fibre artificiali devono soddisfare i

requisiti previsti nel D.M. del 12/02/1997. In caso sia necessario adoperarle le fibre vetrose (MMVF) e organiche (MMOF), vanno confinate all'interno di involucri chiusi.

- c) Formaldeide e Composti Organici Volatili (COV): le finiture per pavimentazioni, pareti e soffitti, i materiali per isolamento termico e acustico, le porte interne ed esterne e le finestre, i prodotti ausiliari per la posa in opera, devono garantire valori di emissione inferiori a 60 µg/m³ per la formaldeide e a 1500 µg/m³ per i COV Totali (i valori corrispondono alla classe A della normativa francese JORF n°0111 du 13 mai 2011 page 8284). Per finiture si intende: adesivi e trattamenti superficiali per legno e parquet, pavimenti comprese le relative colle, pavimentazioni continue, pitture murali, vernici.

16. Per quanto riguarda la riduzione dell'esposizione a fibre libere di amianto dovranno essere promossi gli interventi necessari per l'eliminazione del rischio di inalazione di fibre libere di amianto tramite la rimozione dei materiali che le contengono. In caso di sostituzione edilizia se sono presenti materiali contenenti amianto prevederne la rimozione prima di ogni altro intervento mediante affidamento dei lavori a ditta autorizzata.

17. In linea generale si richiede di eliminare o ridurre i rischi per la salute attraverso l'utilizzo di materiali per le costruzioni che rispondano a requisiti di bio ed eco compatibilità. In particolare, viene richiesto di utilizzare materiali da costruzione con marchio CE, come da Regolamento 305/2011.

Art. 28 - Riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici

1. È esclusa la collocazione di nuovi impianti ed elettrodotti aerei:

- a) nei centri e nuclei storici: sottosistema R1;
- b) nelle zone di interesse archeologico di cui all'artt.39;
- c) nei corridoi ecologici: sottosistema ambientale V3.

2. Sono considerati ambiti privilegiati per la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei i corridoi ove sono già presenti, senza indurre problemi di sorta, in particolare laddove il potenziamento delle linee può attuarsi utilizzando in tutto od in parte le palificazioni già realizzate.

3. La realizzazione di nuovi elettrodotti è subordinata alla contestuale eliminazione degli elettrodotti che dovessero risultare non più utilizzati.

3. bis Ai sensi della L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" ogni linea elettrica determina una fascia di rispetto all'interno della quale non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore. Nel DM 29/05/2008, ai fini della pianificazione urbanistica, è stato introdotto il concetto di Distanza di Prima Approssimazione (**DPA**), che rappresenta la proiezione a terra del volume delimitato dalla fascia di rispetto. Tale distanza permette di individuare il corridoio bidimensionale (di larghezza 2*DPA con al centro il tracciato dell'elettrodotto), che rappresenta il vincolo alla nuova edificazione in prossimità degli elettrodotti; in tale area l'edificazione con destinazione d'uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore è possibile solo se non interferisce con la fascia di rispetto. Nella Tav. QC1 "Ricognizione dei vincoli

tecniche e delle fasce di rispetto” sono riportate le distanze di prima approssimazione per le linee elettriche a 132kV e a 380 kV. Nella fase successiva dell’autorizzazione edilizia dei singoli interventi, qualora vi sia l’interferenza della nuova edificazione con il corridoio bidimensionale individuato dalla DPA, il Comune dovrà richiedere al gestore delle linee elettriche la definizione puntuale della fascia di rispetto (superficie cilindrica isolivello a 3 μ T intorno ai conduttori) per verificare l’effettiva interferenza dell’intervento edilizio in progetto con tale volume di rispetto tridimensionale.

3. In relazione agli impianti di telecomunicazioni (es. RTV e SRB), per le nuove eventuali edificazioni (o alle modifiche all’edificio presente) dovranno essere tenuti in considerazione gli specifici livelli di campo elettromagnetico massimi previsti nelle aree in esame.

4. In coerenza con quanto disposto dalla normativa di settore nei progetti relativi ad interventi di nuova edificazione dovranno essere verificate le fasce di rispetto effettive, dagli elettrodotti ad alta tensione, all’interno delle quali non possono essere collocati nuovi volumi. In prossimità di SRB e Ripetitori Radio-Televisivi (distanza inferiore ai 200 m) si ritiene opportuno il preventivo controllo dei campi elettromagnetici (C.E.M.) generato nei volumi interessati dai nuovi edifici al fine della verifica del rispetto dei valori limiti di esposizione fissati dalla normativa vigente.

5. Quale misura di tutela della popolazione contro l’esposizione al gas radon in ambienti chiusi, nella realizzazione di nuove abitazioni la progettazione dovrà garantire livelli non superiori a 200 Becquerel/metrocubo. A tale scopo:

- a) il piano terra dei locali di nuova costruzione, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno cm 40, oppure da solai con sottostanti bocchette di aerazione che siano protette con griglie negli sbocchi all’esterno;
- b) anche quando vi siano sottostanti locali interrati o seminterrati, il pavimento dovrà essere sopraelevato di almeno cm 30 dal piano di campagna circostante;
- c) tutte le murature devono essere isolate da stratificazione impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio;
- d) sul patrimonio edilizio esistente, nel caso di cambio di destinazione d’uso verso locali destinati alla permanenza di persone, dovranno essere previsti idonei sistemi di isolamento dal suolo.

6. Le prescrizioni di cui al comma 5 si applicano anche agli interventi sugli edifici esistenti nei casi in cui si preveda il mutamento di destinazione d’uso ad abitazione o quando tali interventi, riguardanti locali già ad uso abitativo, coinvolgono in maniera significativa parti dell’edificio a contatto diretto con il terreno.

CAPO IV - ENERGIA E COMFORT

Art. 29 - Disposizioni generali relative all’efficienza energetica degli edifici

1. I Criteri generali ed i requisiti delle prestazioni energetiche degli edifici e degli impianti sono quelli fissati dal DPR 59/2009.

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 edifici di nuova edificazione, la cui richiesta di titolo edilizio sia stata presentata in data successiva al 29.03.2011, in quelli sottoposti ad intervento di demolizione e ricostruzione e in quelli sottoposti ad intervento di ristrutturazione integrale dell'involucro quando di Superficie Edificabile (SE) superiore a 500 mq, vale l'obbligo d'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011. 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. Non si applicano inoltre, ai sensi del comma 2 dell'art.11 del Dlgs. 28/2011 agli edifici per i quali il presente PO prescrive un intervento di conservazione re o rc, in quanto il rispetto di tali prescrizioni implicherebbe un'alterazione incompatibile con il loro carattere architettonico, storico ed artistico.

Art. 30 - Utilizzo di fonti rinnovabili

1. Il PO promuove la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in attuazione del PIER e assicura che il loro inserimento nel territorio avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici, storici ed architettonici che lo caratterizzano. Fermo restando quanto disposto dalla vigente disciplina in materia di energia in ordine alle attività libere e a titoli abilitativi, il PO definisce i criteri ai fini della corretta localizzazione e realizzazione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

2. Per la realizzazione degli impianti di produzione elettrica da biomasse e per gli impianti eolici con le relative prescrizioni per il loro corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio si fa riferimento rispettivamente agli allegati 1a e 1b del PIT e tiene inoltre conto delle prescrizioni di cui all'art.39 relativamente alle zone di interesse archeologico.

3. L'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio è sottoposta alle norme e prescrizioni di cui al D.lgs 387/2003, alle linee guida nazionali sulle fonti rinnovabili (DM 10/09/2010). I criteri di installazione dei pannelli fotovoltaici a terra sono quelli individuati dall'art.20 del D.lgs 199/2021 e ss.mm.ii, con particolare riferimento al comma 1bis relativo all'installazione degli impianti fotovoltaici con moduli collocati a terra in zone classificate agricole dai piani urbanistici vigenti ed al comma 8 che fornisce indicazioni su quali aree considerare idonee per l'installazione di impianti a fonti rinnovabili, nelle more dell'individuazione delle aree idonee sulla base dei criteri e delle modalità stabiliti dai decreti di cui al comma 1 dell'art.20 del suddetto D.lgs 199/2021.

4. Le aree non idonee alla installazione di specifici impianti a biomassa ed impianti eolici e le aree non idonee al fotovoltaico a terra sono individuate negli allegati al Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER) della Regione Toscana. Negli stessi allegati sono individuati i criteri di installazione per gli stessi impianti eolici e a biomasse ai quali il PO rimanda integralmente.

5. L'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici per l'autoconsumo è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) ove l'installazione sia prevista a terra, entro i limiti di potenza

consentiti per usufruire dello scambio sul posto, come definiti dalla normativa vigente in materia, siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento;

- b) l'impianto dovrà essere installato all'interno del lotto urbanistico di riferimento;
- c) nei Beni Storici Architettonici del territorio aperto, ad esclusione di quelli per i quali è previsto un intervento rer2 e rer3 ed esterni ad aree sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui agli artt. 39, 40 e 41, l'impianto non potrà essere installato nella copertura ma dovrà essere posto a terra adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica;
- d) all'interno del sottosistema R1, non è ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici;
- e) nelle fattispecie diverse da quelle di cui alle precedenti lettere c) e d), l'impianto potrà essere installato nelle coperture degli edifici se del tipo "integrati" o "parzialmente integrati" con la copertura esistente; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;
- f) l'installazione all'esterno dell'area del centro antico di cui alla precedente lettera d) dovrà comunque essere valutata al fine di evitare l'interferenza negativa con il centro storico e gli altri beni culturali;
- g) l'eventuale installazione di impianti all'interno delle zone di interesse archeologico di cui all'art.142 comma 1 lettera m) del D.lgs 42/04 dovrà tenere conto dei disposti del successivo art.44.

6. Le aree a parcheggio potranno essere coperte da pannelli solari e/o fotovoltaici.

7. Ogni intervento che preveda l'installazione a terra deve perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e dalla visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico; a tal fine dovranno essere utilizzati elementi impiantistici di modesta altezza; non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

8. La realizzazione di tali impianti è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- a) l'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione paesistica ambientale ed architettonica ottimale;
- b) siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto

inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento;

- c) venga contestualmente attuato un intervento di miglioramento agricolo ambientale in un'area di pari dimensioni a quella occupata dall'impianto, non necessariamente contigua a quella dell'impianto stesso;
- d) il progetto di installazione dell'impianto non comporti alterazione dell'attuale trama del territorio agricolo ricorrendo, ove necessario, anche ad operazioni di riassetto fondiario.

9. È vietato installare generatori di calore non aventi la certificazione o certificati con qualità inferiore alle quattro stelle ai sensi del decreto ministeriale del 7 novembre 2017 n. 186 (Regolamento recante la disciplina dei requisiti, delle procedure e delle competenze per il rilascio di una certificazione dei generatori di calore alimentati a biomasse combustibili solide) in adempimento a quanto previsto dall'articolo 290 del d.lgs. 152/2006. La presente norma si applica alle nuove costruzioni e alle ristrutturazioni edilizie intendendo per queste ultime e solo in questo caso specifico, quelle per le quali è necessaria la presentazione della relazione tecnica ex articolo 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10.

10. L'insediamento di nuovi impianti di produzione energetica, alimentati con fonti rinnovabili che comportino emissioni in atmosfera, nelle aree diverse da quelle a destinazione produttiva, è ammesso a condizione che la produzione di energia avvenga in assetto cogenerativo, per l'utilizzo del calore prodotto dallo stesso soggetto produttore o dai soggetti contermini (teleriscaldamento), oppure solamente qualora si tratti di impianti non soggetti all'autorizzazione unica ai sensi del D.Lgs. 387/03.

Art. 31 - Incentivi economici ed urbanistici

1. Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile, il Comune può disporre incentivi economici consistenti nella riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria - in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di risparmio idrico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti - fino ad un massimo del 70%. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con eventuale apposito Regolamento dell'Amministrazione Comunale o in sede di approvazione di singoli Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati che includano interventi di edilizia sostenibile nel rispetto dei requisiti definiti dalle vigenti norme regionali.

2. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di trasformazione rurale, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici dei luoghi, la Superficie Edificabile (SE) esistente potrà essere incrementata fino ad un massimo del 10% nel caso in cui vengano adottate tecniche e materiali capaci di raggiungere gli obiettivi di qualità edilizia e urbanistica e di sostenibilità ambientale e di miglioramento del comportamento strutturale in condizioni sismiche di cui al presente Titolo.

Art. 32 - Illuminazione artificiale e riduzione dell'inquinamento luminoso

1. La finalità del presente articolo è quella di migliorare il comfort visivo e limitare al massimo l'inquinamento luminoso, ottimizzando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte conseguendo, al contempo, il risparmio energetico attraverso un corretto utilizzo dell'illuminazione artificiale quale fonte integrativa di quella naturale. In particolare, negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia e addizione volumetrica ed in tutti gli interventi che prevedono la messa in opera di nuovi impianti di illuminazione artificiale esterna valgono e seguenti prescrizioni:

- a) evitare l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore.
- b) utilizzare, per l'illuminazione esterna, interruttori crepuscolari, sensibili o programmabili, che consentono l'accensione automatica degli apparecchi nel caso non vi sia sufficiente luce naturale solare e lo spegnimento nel caso non vi siano persone o a un determinato orario.
- c) per l'illuminazione di aree esterne destinate a terziario e parcheggi, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione o comunque, in ogni caso, dalle ore 22.00 e dalle ore 23.00 nel periodo di ora legale.
- d) per gli edifici di valore storico i fasci di luce devono rimanere almeno un metro sotto il bordo superiore della superficie da illuminare e, in ogni caso, entro il perimetro della stessa, provvedendo allo spegnimento parziale o totale, o alla diminuzione della potenza entro le ore 22.00 nel periodo di ora solare ed entro le ore 23.00 nel periodo di ora legale.
- e) per gli edifici privi di valore storico e per i capannoni industriali, sono da preferire le lampade ad alta efficienza; in alternativa possono essere utilizzati impianti dotati di sensori di movimento per l'accensione degli apparecchi per l'illuminazione di protezione. Sono da prevedere, altresì, sistemi di controllo che provvedano allo spegnimento parziale o totale, o alla diminuzione di potenza impiegata, entro le ore 22.00 nel periodo di ora solare ed entro le ore 23.00 nel periodo di ora legale
- f) in merito l'illuminazione di insegne, si prescrive che le insegne commerciali non dotate di luce propria, siano illuminate dall'alto verso il basso e, la luminanza massima ammessa, per tutti i tipi, non deve superare le 5 cd/mq. Se invece tali insegne sono dotate di luce propria, dovranno essere incassate o protette da appositi dispositivi atti a limitare la dispersione di luce verso l'alto. Per ambedue i tipi di insegna l'orario di spegnimento sarà alle ore 22.00 nel periodo di ora solare e alle ore 23.00 nel periodo di ora legale, fatto salvo per quelle di indispensabile e obbligatorio uso notturno.
- g) nell'illuminazione di strade a traffico motorizzato la luminanza media mantenuta non deve superare il livello minimo raccomandato dalle norme di sicurezza. È altresì necessario ridurre

l'intensità luminosa dopo le ore 22.00 e le ore 23.00, nel periodo di ora legale di almeno il 30%, qualora le condizioni di sicurezza degli utenti lo permettano. Tale riduzione potrà essere realizzata con vari sistemi quali la parzializzazione (spegnimento alternato al 50% dei punti luce), oppure la realizzazione di cablaggi con doppia potenza e infine l'utilizzazione dei riduttori di flusso. La parzializzazione dell'impianto può essere validamente utilizzata, dove non sussistono particolari problemi connessi con l'intensità del traffico veicolare, mentre dove sussista la necessità di garantire la massima uniformità di illuminazione è preferibile utilizzare i cablaggi con doppia potenza, oppure i riduttori di flusso.

- h) nel caso di edifici pubblici o adibiti a terziario, si prescrive l'utilizzo di dispositivi come interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale, tele-gestione per il controllo, il comando e la regolazione degli impianti dei singoli alloggi.
- i) nel caso di edifici pubblici o adibiti a terziario, si prescrive di adottare sistemi automatici di diminuzione dell'illuminazione usando riduttori di flusso. In alternativa, per tutti i tipi di impianti, anche di potenza non elevata, si può procedere alla parzializzazione dell'illuminazione con spegnimento del 50% dei punti luce, tramite utilizzo di un timer o di sensori a infrarossi che garantiscono l'accensione delle luci al passaggio delle persone, rimanendo accese solo per qualche minuto.
- j) per l'illuminazione di esterni, in caso di edifici o luoghi pubblici, o destinati al terziario, si prescrive l'utilizzo di sorgenti di tipo LED.
- k) per l'illuminazione urbana si prescrive l'utilizzo di apparecchi aventi un'efficienza luminosa non inferiore a 90 lumen/watt.

CAPO V - RECUPERO, GESTIONE E MANUTENZIONE

Art. 33 - Recupero e riutilizzo dei materiali

1. La finalità del presente articolo è quella di estendere il ciclo di vita degli edifici e mantenere le risorse culturali del passato, ridurre il consumo di materiali necessari per la costruzione di nuovi edifici incentivando il recupero dei complessi architettonici di valore storico artistico. Favorire il recupero e il riciclo dei materiali edili derivanti da operazioni di disassemblaggio o demolizione.

2. Per gli interventi di demolizione dovranno essere utilizzate tecniche esecutive appropriate per avviare materiali ed elementi tecnici alle operazioni di riutilizzo o recupero, valorizzando le pratiche di riciclaggio sul sito e ricorrendo alla cosiddetta "demolizione selettiva", con l'obiettivo di:

- separare materiali ed oggetti riutilizzabili tal quali;
- separare le componenti pericolose;
- ottenere di rifiuti da costruzione e demolizione merceologicamente selezionati per massimizzarne il successivo recupero, riducendone allo stesso tempo lo smaltimento in discarica;

- ridurre il consumo di materie prime vergini;

3. Nei cantieri di maggior rilievo, il trattamento in situ dei rifiuti da costruzione e demolizione dovrà essere effettuato attraverso la loro selezione e valorizzazione anche mediante impianti mobili che permettano di massimizzarne il riutilizzo sul luogo di produzione, semplificando la filiera del recupero;

4. Nell'utilizzo delle terre e rocce da scavo dovrà essere promossa la relazione fra siti/interventi di produzione e potenziali utilizzatori (cantieri per la realizzazione di opere, processi produttivi).

Art. 34 - Gestione dei rifiuti solidi urbani

1. La finalità del presente articolo è quella di facilitare la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani e assimilabili predisponendo spazi idonei all'interno dei fabbricati e negli isolati urbani.

2. Nella progettazione delle aree di trasformazione (AT) e negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer2** e **rer3** oltre che negli interventi di addizione volumetrica **av1** e **av2**, e per i luoghi strettamente abitativi dovrà essere predisposto lo spazio per il deposito dei rifiuti nell'attesa del conferimento al servizio pubblico. Nel caso dei condomini, dove il deposito dei rifiuti può essere di una certa consistenza, occorre valutare a priori quale frazione di rifiuto depositare. L'area deve essere dotata di acqua per la pulizia e per il lavaggio dei contenitori e di un sistema di raccolta delle relative acque reflue. Tali spazi dovranno essere realizzati al riparo dagli agenti atmosferici, ma aerati in modo che d'estate non si raggiungano temperature troppo elevate e, dove è attivo il sistema "porta a porta", dovranno essere ubicati in modo da non creare intralcio alla circolazione pedonale e veicolare. In quest'ultimo caso dovranno anche essere prospicienti la viabilità pubblica e accessibili pedonalmente agli operatori del servizio pubblico.

TITOLO IX - DISCIPLINA PAESAGGISTICA

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI PER I BENI PAESAGGISTICI

Art. 35 - Disposizioni generali per i beni paesaggistici

1. Il PO, in coerenza con le disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico disciplina le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134, comma 1 lettera b) e dell'art. 142, comma 1 del Codice individuate nella "Tavola V.01 "Vincoli e tutele - carta dei beni culturali e paesaggistici" del Piano Strutturale Intercomunale corrispondenti a:

- a) fiumi, torrenti, 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 di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta all'art. 36 delle presenti norme;
- b) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi di cui all'art.142. c.1, lett. f, del Codice la cui disciplina specifica è contenuta all'art. 37 delle presenti norme;
- c) territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2 commi 2 e 6 del decreto legislativo 18 maggio 2001 n.227 di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta a successivo art. 38 delle presenti norme;
- d) le zone di interesse archeologico di cui all'art.142 comma 1 lettera m) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta al successivo art. 39 delle presenti norme.

2. L'elaborato V.01 "Vincoli e tutele - carta dei beni culturali e paesaggistici" del PSI approvato riporta tali vincoli a mero titolo ricognitivo e non prescrittivo. Tali perimetrazioni potranno essere oggetto di aggiornamento a seguito della conclusione della conferenza paesaggistica del PSI. Nelle more, prevalgono in ogni caso le disposizioni normative e cartografiche del PIT/PPR.

CAPO II - AREE TUTELATE PER LEGGE

Art. 36 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua

1. Nelle aree individuate nella tav. V01 - "Vincoli e tutele – carta dei beni culturali e paesaggistici" del PSi, in scala 1:25.000, corrispondenti alle aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs 42/04, 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:

- a) non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- b) non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;

- c) 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;
- d) 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.

2. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

3. 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:

- a) mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- b) 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;
- c) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- d) non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- e) 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.

4. 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.

5. Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- a) edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- b) 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;
- c) discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

6. Sono ammessi, alle condizioni di cui al precedente comma 3 lettere b, c, d ed e:

- d) gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- e) gli impianti per la produzione di energia;

7. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano

interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Art. 37 – Parchi e riserve nazionali o regionali

1. Nelle aree individuate nella tav. V.01 - "Vincoli e tutele – carta dei beni culturali e paesaggistici" del Psi, in scala 1:25.000, come "aree parchi e riserve nazionali o regionali", non sono ammesse:

- a) 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;
- b) l'apertura di nuove cave e miniere.
- c) 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;
- d) la realizzazione di campi da golf;
- e) gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano;
- f) 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).

2. Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:

- a) 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;
- b) gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;
- c) l'apertura di nuove cave e miniere o l'ampliamento di quelle autorizzate nelle vette e nei crinali.
- d)

Art. 38 Territori coperti da foreste e boschi

1. Nelle aree individuate nella tav. V.01 - Vincoli e tutele – carta dei beni culturali e paesaggistici" del Psi, in scala 1:25.000 come territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2 commi 2 e 6 del decreto legislativo 18 maggio 2001 n.227 di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del D.lgs 42/04, gli interventi trasformativi ammessi e previsti dal presente PO:

- a) non dovranno alterare i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi

forestali e non dovranno comportare 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.

- b) non dovranno modificare i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- c) dovranno garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

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

Art. 39 - Le zone di interesse archeologico

1. Nella tav. V.01 - Vincoli e tutele – carta dei beni culturali e paesaggistici" del PSi, in scala scala 1:10.000 sono riportate i beni archeologici oggetto di specifico provvedimento di vincolo ai sensi della parte seconda del codice che presentano valenza paesaggistica e come tale rientranti tra le zone di interesse archeologico ai sensi dell'art.142, c.1, lett. m) del Codice e riportati all'allegato I del PIT.

2. In dette aree valgono le 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.

TITOLO X - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

Art. 40 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e monitoraggio

1. La valutazione ambientale del PO, secondo quanto stabilito dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., “ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione, dell’adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile”.
2. Il Rapporto Ambientale ha il compito di descrivere gli impatti significativi sull’ambiente che deriverebbero dall’attuazione del Piano, oltre che delle misure individuate al fine di mitigare, compensare e ridurre tali impatti.
3. Al fine di assicurare la sostenibilità delle azioni di Piano lo studio di V.A.S. ha individuato indicazioni finalizzate ad indirizzare l’attuazione del PO verso la sostenibilità ambientale, che sono state riportate nelle presenti Norme Tecniche
4. Il PO assume e fa proprie le misure individuate nella VAS e recepisce e attua le prescrizioni in esse contenute per la parte di sua competenza. Le misure individuate vengono applicate in fase attuativa ovvero all’interno dei PUA, dei PUC e degli interventi diretti, ovvero direttamente dall’Amministrazione e degli Uffici Tecnici Comunali.
5. Al fine di assicurare la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ed il controllo degli impatti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione del PO, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, di adottare le opportune misure correttive, è predisposto con cadenza quinquennale uno specifico Report di Monitoraggio.
6. Il sistema di indicatori da utilizzarsi per il monitoraggio degli effetti connessi con l’attuazione degli interventi di trasformazione di cui al comma precedente è definito nel “Rapporto Ambientale”. Esso può essere oggetto di modifiche e/o integrazioni sulla base di esigenze eventualmente sopravvenute in sede di effettuazione delle attività di monitoraggio.
7. L’Autorità Procedente, ai sensi dell’art. 18 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., attiva il processo di monitoraggio in collaborazione con l’Autorità Competente anche avvalendosi del sistema delle Agenzie Ambientali, provvedendo a redigere periodicamente uno specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

TITOLO XI – NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE E DELLA INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

CAPO I - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL SUOLO E DELLE ACQUE

Art. 41 - Finalità di salvaguardia

1. Le norme contenute nel presente Titolo prescrivono azioni che debbono essere svolte dai soggetti pubblici e privati in occasione di ogni intervento di modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto; hanno carattere del tutto generale e si applicano a qualsivoglia intervento in qualsivoglia parte del territorio urbano ed extraurbano.
2. Per quanto non espressamente indicato negli articoli successivi, ed in particolare per quanto riguarda le norme riferite al suolo e sottosuolo ed ecosistema della flora e della fauna, si rimanda specificamente a quanto contenuto nelle disposizioni nazionali, interregionali, regionali e provinciali in materia.
3. Resta fermo l'adeguamento automatico delle norme sovraordinate richiamate nel presente Titolo a loro eventuali modifiche e/o integrazioni, senza che ciò costituisca variante al PO.

Art. 42 - (Stralciato)

Art. 43 - (Stralciato)

Art. 44 - (Stralciato)

Art. 45 - (Stralciato)

Art. 46 - (Stralciato)

Art. 47 - (Stralciato)

Art. 48 - Disposizioni particolari di tutela delle risorse termali

1. Nelle aree del campo termale di Venturina, individuato e perimetrato negli elaborati grafici di supporto al Piano Strutturale Intercomunale (Carta Idrogeologica e Carta delle Aree con Problematiche Idrogeologiche) e già normati nel Regolamento Urbanistico del 2011, si devono garantire prioritariamente gli usi turistico-termali delle risorse idriche.
2. Nelle aree esterne alle zone in concessione mineraria le perforazioni per l'emungimento di acqua dovranno essere supportate da esaurienti studi sulle possibili interferenze sulla risorsa termale, verificando la compatibilità dei nuovi interventi ed il loro impatto sull'acquifero termale.
3. Interventi di qualsiasi natura nell'area classificata come "zona idrotermale" nella Carta delle Aree con problematiche Idrogeologiche sono regolamentati e subordinati ai risultati di approfonditi studi geologici e idrogeologici finalizzati a dimostrare la non interferenza con le falde termali. Nella zona del raggio di 200 m. dalle tre sorgenti

termali Caldana (o Cratere), Canneto e Calidario), suscettibile di un rapido convogliamento di inquinanti verso le falde termali non è consentita l'esecuzione di perforazioni di pozzi per ricerca o sfruttamento di acque sotterranee, l'esecuzione di scavi e sbancamenti oltre i 3,5 m. di profondità dal piano campagna dovranno preliminarmente essere supportati da appositi e approfonditi studi geologici e idrogeologici finalizzati a dimostrare la non interferenza con le falde termali; qualunque modificazione della morfologia del suolo, anche di modesta entità, sarà consentita purché sia impedita la creazione di vie preferenziali di ingresso nel sottosuolo di acque superficiali e/o di sostanze inquinanti. Nella zona compresa nel raggio fra i 200 m. e i 500 m. dalle sorgenti termali dove potenzialmente possono esistere falde profonde connesse con le falde termali l'esecuzione di perforazioni pozzi per ricerca o sfruttamento di acque sotterranee è consentita purché la profondità massima raggiunta dal piano campagna non superi i 30 m. o comunque venga interrotta qualora nel corso della perforazione fossero rinvenute le formazioni litoidi che costituiscono il substrato roccioso (bedrock). Nella zona di rispetto, valutata in un raggio di 35 m. delle sorgenti termali, sono ammessi esclusivamente interventi riguardanti: la tutela delle sorgenti, una migliore captazione e adduzione della risorsa per l'ottimizzazione dei servizi termali.

Art. 49 - Disposizioni particolari di tutela in relazione alle attività estrattive

1. Con riferimento alle aree destinate ad attività estrattiva e/o di recupero delle attività dismesse, individuate e perimetrare nelle tav. "Usi del suolo e modalità d'intervento", è obiettivo del Piano Operativo ridurre il rischio di inquinamento delle acque superficiali, di sottosuolo e del suolo prescrivendo misure integrative, oltre a quelle già definite nell'ambito delle norme urbanistiche vigenti, del PRC e nei progetti definitivi di cava.

2. Ai fini della tutela dell'ambiente si prescrive che in fase pianificazione attuativa i progetti dei siti in ambito collinare debbano prevedere:

- la regimazione delle acque meteoriche, garantendone il corretto deflusso, evitando erosioni e ruscellamenti e mantenendo separate le acque ricadenti all'interno dell'area di cava da quelle provenienti per ruscellamento da monte;
- il convogliamento di tutte le acque ricadenti sui piazzali di scavo nelle vasche di decantazione prima della loro immissione nei recettori naturali e manutenzione dell'effettiva funzionalità delle stesse;
- Il convogliamento delle acque ricadenti nell'area impianti nel sistema di trattamento delle Acque Meteoriche di Prima Pioggia (AMPP) e successivo transito in un adeguato impianto disoleatore prima della loro immissione nei recettori naturali e relativa manutenzione periodica;
- la messa in atto di tutti gli accorgimenti possibili per evitare l'inquinamento delle acque come l'utilizzo di apposite aree destinate alla manutenzione dei mezzi all'interno dell'area impianti l'impiego di vasche coperte ed a tenuta per i fusti di oli e lubrificanti o la sistemazione degli stessi in ambiente chiuso e protetto, e l'adozione di

specifiche norme da attuarsi in caso di sversamento accidentale di olio o gasolio nel corso del trasporto dei materiali escavati

Art. 50 - Disposizioni di tutela e conservazione del suolo

1. La tutela degli insediamenti e del territorio dal rischio idrogeologico, la fattibilità degli interventi edificatori e infrastrutturali, è definita nell'ambito degli studi geologici, sismici e idraulici alle cui specifiche disposizioni si rimanda.

2. Il PO in riferimento alla riduzione del rischio geomorfologico e idraulico e sulla base di quanto indicato:

- dalla DCR Toscana n. 155 del 20 maggio 1997: “Direttive progettuali per l’attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica”,
- dalla LRT n. 56 06/04/2000 “Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche – Modifiche alla LRT n. 7 23/01/1998 e LR n. 49 11/04/1995”,
- dal DPGR Toscana 61/R/2016 Regolamento 61/R 16/08/2016 Regolamento di attuazione dell'articolo 11, commi 1 e 2, della legge regionale 28 dicembre 2015, n. 80 (Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idriche e tutela della costa e degli abitati costieri) recante disposizioni per l'utilizzo razionale della risorsa idrica e per la disciplina dei procedimenti di rilascio dei titoli concessori e autorizzatori per l'uso di acqua, dispone che, ove possibile, le sistemazioni idrauliche, idrogeologiche e idraulico forestali vengano realizzate utilizzando i metodi e le tecniche proprie della Ingegneria Naturalistica, predisponendo in ogni caso in via preliminare progetti che valutino la possibilità di integrare ogni tipo di sistemazione tradizionale con queste tecniche. Gli ambiti di intervento sono: gli alvei, le sponde, le arginature, i versanti instabili e interessati da erosione diffusa, i terrazzamenti, le scarpate naturali e artificiali, i fronti di cave e discariche.

3. L'impossibilità di attuare quanto richiesto dovrà essere motivata nella Relazione di Progetto. Ove possibile si dovranno evitare le opere in cemento armato, a meno che siano necessarie per la messa in sicurezza degli insediamenti.

4. Oltre a quanto prescritto dagli studi geologici, sismici, idraulici e dalle normative della Regione Toscana in tema di tutela del suolo e difesa dal rischio idrogeologico, con particolare riferimento al territorio rurale, si dispone quanto descritto nei seguenti punti:

- a) Regimazione idrica superficiale: i proprietari ed i conduttori dei terreni, in particolare nelle lavorazioni agricole, devono realizzare un'adeguata rete di regimazione delle acque, fosse livellari (fossi di guardia, fossi di valle), fossi collettori, della quale deve essere assicurata manutenzione e piena efficienza. Nello stesso modo deve essere mantenuta efficiente, da proprietari e frontisti, la rete scolante generale (fosse livellari, fossi collettori, cunette stradali) liberandola dai residui di lavorazione dei terreni e/o di origine vegetale e da eventuali rifiuti.
- b) Sorgenti e zone di ristagno idrico: in presenza di sorgenti e di zone

di ristagno idrico delle acque superficiali e/o sub-superficiali, si deve provvedere al loro convogliamento nel reticolo di scolo attraverso adeguate opere di captazione e di drenaggio.

- c) Tutela delle opere idrauliche di consolidamento e di regimazione: le opere di sistemazione superficiale e profonda eseguite con finanziamenti pubblici in nessun caso devono essere danneggiate; i terreni sui quali insistono tali opere possono essere soggetti a lavorazioni o piantagioni previa autorizzazione rilasciata dagli Enti competenti.
- d) Scarpate stradali e fluviali: le scarpate stradali e fluviali non possono essere oggetto di lavorazione agricola, in particolare:
- le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali (strade provinciali e comunali) devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo di almeno 2 m. dal ciglio superiore della scarpata a valle della sede stradale;
 - a monte di tale fascia di rispetto, in relazione all'erosività dei suoli e all'assetto agronomico degli impianti, deve essere prevista l'apertura di un adeguato canale di raccolta delle acque di scorrimento superficiale (fosso di valle e/o fosso di guardia) e il relativo collegamento con la rete di scolo naturale o artificiale;
 - qualora risulti impossibile la realizzazione di un canale di raccolta (fosso di valle) a monte della fascia di rispetto, il canale può essere realizzato all'interno della fascia stessa; in tal caso tra la sede stradale ed il canale dovrà essere realizzata, come opera di presidio, l'impianto di una siepe la cui distanza dalla sede stradale dovrà rispettare le normative vigenti;
 - le lavorazioni agricole adiacenti alla sponda dei corsi d'acqua devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo non inferiore a 1,5 m.;
 - le scarpate devono essere recuperate alla vegetazione autoctona locale, facilitando la ricolonizzazione spontanea o ricorrendo alle tecniche dell'Ingegneria Naturalistica, con preferibile inserimento di compagini erbaceo-arbustive;
 - il bosco deve essere mantenuto.
- e) Viabilità minore: la viabilità podereale, i sentieri, le mulattiere e le carrarecce devono essere mantenute efficienti e dotate di cunette, taglia - acque e altre opere consimili, onde evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali; le lavorazioni agricole del terreno devono mantenere una fascia di rispetto non inferiore a 1,5 m.
- f) Siepi e alberi isolati: nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale. Tali formazioni devono essere ricostruite anche a protezione di compluvi soggetti ad erosione.

- g) Disboscamento e decespugliamento: l'eliminazione delle aree forestali (bosco e cespugli) non è generalmente consentita, questa attività è comunque regolata dalle disposizioni della Legge Forestale Toscana nel rispetto dei vincoli del PIT. Si fa eccezione per localizzate necessità legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.
- h) Utilizzazioni agricole dei territori in dissesto: nei territori interessati da movimenti di massa gravitativi o erosivi, per i quali è riconosciuto lo stato di attività e sono verificate le condizioni di rischio da parte degli Enti competenti, le utilizzazioni agrarie devono essere autorizzate dall'Ente competente sulla base di una specifica indagine nella quale deve essere accertato e definito quanto segue:
- la non influenza negativa delle utilizzazioni agrarie che si intendono attuare sulle condizioni di stabilità dei versanti e dei fenomeni di dissesto e l'assenza di rischio per la pubblica incolumità;
 - l'assetto agronomico colturale e le tecniche di lavorazione più idonee alla rimozione e alla attenuazione delle cause che hanno prodotto le condizioni di instabilità.
- i) Lavorazioni del terreno: nei territori con pendenze medie dell'unità colturale maggiori del 30% le azioni a sostegno delle misure agro-ambientali devono essere finalizzate al mantenimento dei suoli a regime sodivo, ovvero alla conversione a usi di tipo forestale e praticoltura estensiva.
- j) Terrazzamenti, oliveti e vigneti: in particolare nelle aree collinari sono tutelate le colture arboree:
- non sono ammesse trasformazioni morfologiche al di fuori di quelle necessarie e connesse alla normale conduzione agricola ed in particolare non è consentita l'alterazione sostanziale delle sistemazioni tradizionali a terrazzi e ciglioni;
 - sono tutelate le essenze arboree tradizionali, in particolare la vite e l'olivo, la loro sostituzione è ammessa solo nell'ambito di un progetto di miglioramento ambientale o per esigenze connesse alla realizzazione di viabilità podereale.

Art. 51 - Disposizioni di tutela del reticolo idrografico minore

1. Devono essere perseguite strategie ed indirizzi di gestione della rete idraulica minore finalizzata al recupero ed aumento della sua capacità di accumulo; infatti, una parte rilevante dei compiti che deve svolgere il reticolo idraulico minore è quello di contenere e accumulare volumi consistenti di acque prima dell'immissione diretta nei collettori principali.

2. I progetti di urbanizzazione, i progetti di infrastrutture i piani di miglioramento agricolo e ambientale dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- non deve essere rialzata la quota di fondo dei fossi anche costituenti la rete agraria campestre;
- devono essere evitati restringimenti di sezione in corrispondenza di attraversamenti;
- deve essere ampliata la sezione di deflusso.

Art. 52 - Compatibilità degli interventi con la rete fognaria e le condizioni di recapito finale

1. Ogni nuova previsione urbanistica e infrastrutturale all'interno dei sistemi insediativi, deve essere corredato da un progetto delle Opere di Urbanizzazione primarie supportato da un apposito Studio Idrologico e Idraulico che definisca: le caratteristiche della rete fognaria (acque chiare) esistente, la compatibilità dell'intervento con il sistema di smaltimento delle acque e il recapito finale nei corsi d'acqua superficiali, le opere eventualmente da realizzarsi per rendere l'intervento sostenibile.

2. Ogni nuova previsione urbanistica e infrastrutturale riguardante il territorio extraurbano, deve essere supportato da un apposito studio che definisca: le caratteristiche del sistema di smaltimento delle acque e il recapito finale nei corsi d'acqua superficiali, individui le opere eventualmente da realizzarsi per rendere l'intervento sostenibile.

Art. 53 - Disposizioni di tutela dei corsi d'acqua

1. Le seguenti disposizioni si applicano a tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'Art. 22, comma 2 "lettera e" della LRT 27/12/2012 n. 79, successivi aggiornamenti e integrazioni.

2. Non sono ammesse nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura, anche precari, ancorati al suolo, recinzioni di qualsiasi natura, muri di recinzione, deposito di materiali o trasformazioni morfologiche, negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda. Sono in ogni caso fatti salvi tutti i condizionamenti derivanti dall'art.3 della LR 41/2018, in termini di tutela dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico definito dalla LR 79/2012.

3. Questa prescrizione non si riferisce alle opere idrauliche, alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

4. Sono fatte salve le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni:

- non siano diversamente localizzabili con le procedure indicate nella Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto

ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), sue modificazioni e integrazioni.

- non interferiscano con le esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
- non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per eventi di piena con tempi di ritorno di 200 anni;
- non interferiscano con le aree destinate ad accogliere le opere di messa in sicurezza idraulica per eventi di piena con tempi di ritorno di 200 anni;
- non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del Regio Decreto 523/1904.

5. Gli attraversamenti da realizzarsi mediante ponti, tombini stradali o ferroviari, passi carrabili non potranno ridurre la sezione idraulica preesistente. Non rientrano tra le opere di attraversamento altri interventi che configurino la copertura del corso d'acqua.

6. Per nuova edificazione si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione dei nuovi volumi con l'esclusione delle sopraelevazioni e della sostituzione edilizia all'interno della superficie coperta preesistente.

7. Per manufatti di qualsiasi natura s'intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il transito delle acque anche in caso di esondazione o l'instabilità di argini e sponde, quali: muri, recinzioni, pozzi, depositi di materiali e terre, serre e tunnel, con esclusione delle vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente.

8. Per trasformazioni morfologiche si intendono: le opere, anche agrarie, che comportino una modifica della quota campagna superiore a 0,30 m.

CAPO II - SITI ESTRATTIVI – ADEGUAMENTO AL PIANO REGIONALE CAVE

Art. 54 - Attività estrattive di cava e miniera e attività ad esse correlate

1. Nelle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono individuate le seguenti aree ed ambiti destinati alle attività estrattive di cava e miniera e alle attività ad esse correlate:

- a) **Pe**: area a destinazione estrattiva di cava
- b) **Pe/1**: ambito impiantistico di prima e seconda lavorazione
- c) **Pe/2**: aree assoggettate ad interventi di recupero ambientale
- d) **Pe/3**: aree destinate al reperimento dei materiali ornamentali storici
- e) **Pe/4**: area a destinazione estrattiva di miniera

2. Le aree di cui al comma 1 sono disciplinate ai commi successivi. Nell'ambito della disciplina delle aree **Pe** a destinazione estrattiva di cava, sono trattate anche le aree **Pe/1** e **Pe/2**, ad esse strettamente correlate, oltre ai criteri di coltivazione e di sistemazione finale delle aree estrattive e alle norme specifiche per gli ambiti "Monterombolo – Monte Calvi" e "Monte Valerio". La disciplina delle aree estrattive è integrata dai contenuti e dalle prescrizioni degli elaborati geologici e di valutazione ambientale strategica (VAS) e di incidenza (VINCA).

Art. 55 - Aree a destinazione estrattiva di cava – (Pe)

1. Sono le aree all'interno dei giacimenti individuati dal Piano regionale Cave (PRC) e come eventualmente declinate dal Piano Strutturale Intercomunale ove è consentita, in un limite temporale definito, l'attività estrattiva di cava, finalizzata alla commercializzazione del prodotto escavato o alla realizzazione di opere pubbliche e le trasformazioni connesse e complementari a tali attività, nonché l'effettuazione delle trasformazioni e attività di riqualificazione e recupero delle aree di escavazione previste dal relativo piano di coltivazione. Al termine della coltivazione, secondo quanto regolato dal progetto, deve essere garantita la risistemazione ambientale tale da reintegrarsi con il contesto paesaggistico e ambientale.

2. Ai sensi dell'art. 26 della Disciplina del Piano Regionale Cave (di seguito PRC), le aree a destinazione estrattiva fanno parte della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, di cui all'art. 96 comma primo lett. b) della LRT n. 65/2014 e tale individuazione decade se, nel periodo di validità del Piano Operativo, non sono rilasciate le relative autorizzazioni all'esercizio dell'attività.

3. Il Piano Operativo persegue l'obiettivo prioritario di privilegiare le porzioni di territorio già interessate da precedenti attività estrattive e/o in corso di esercizio, valorizzando altresì la promozione e lo sviluppo delle attività connesse a quelle estrattive, garantendo la prosecuzione e lo sviluppo delle attività industriali, anche promuovendo la capacità di attivare e consolidare filiere produttive, nel rispetto dei caratteri territoriali ed ambientali.

4. Gli obiettivi di produzione sostenibile rappresentano le quantità massime di materiale estraibile commercializzabile o utilizzabile per la produzione e quindi soggetto a contributo di estrazione ai sensi dell'art. 27 della LRT n. 35/2015 ed indicati dal PRC per ciascun comprensorio, con effetto prescrittivo nei confronti degli atti di governo di livello comunale:

Nome comprensorio	Comune	Codice giacimento	O.P.S. 2019-2038
26-“Calcarei di Campiglia”	Campiglia M.ma San Vincenzo	09049002004001	15.975.992 mc.
91 - “Calcarei di Monte Valerio”	Campiglia M.ma	09049002005001	7.189.826 mc.

5. Secondo l'art. 18 della Disciplina di PRC, *“Il comune, in fase di adeguamento degli strumenti della pianificazione urbanistica ridetermina gli obiettivi di produzione sostenibile del comprensorio (...) detraendone le volumetrie residue già autorizzate e non ancora escavate”*, con riferimento al dato disponibile al 31.12.2023. Laddove il comprensorio interessi due o più Comuni, le previsioni sono effettuate in relazione agli esiti della proposta condivisa tra i Comuni appartenenti al medesimo comprensorio di cui al comma 2 dell'art. 10 della LRT n.35/2015.

6. In applicazione delle disposizioni degli artt. 23 e 26 della Disciplina di PRC, per il dimensionamento delle volumetrie estraibili dalle aree a destinazione estrattiva **(Pe)** si assumono:

- per la cava di Monte Calvi, gli esiti dell'accordo concluso ai sensi dell'art. 10 comma 2 della LRT n. 35/2015 con il Comune di San

Vincenzo, i cui contenuti assumono valore prescrittivo e si intendono qui integralmente richiamati;

- per la cava di Monte Valerio gli obiettivi di produzione sostenibile definiti dal PRC per il comprensorio n.91.

7. Per le volumetrie residue già autorizzate e non ancora escavate si deve fare riferimento alla contabilizzazione prodotta al 31/12/2023 in sede di presentazione del monitoraggio annuale dello stato di avanzamento, predisposto in base agli obblighi informativi di cui alla LRT n.35/2025.

8. Ai fini della promozione dell'economia circolare e delle filiere produttive, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 33 della disciplina di PRC, il progetto di coltivazione deve espressamente dare atto del processo di recupero e reintroduzione nel sistema economico territoriale dei materiali escavati, oltre ad esplicitare efficienti sistemi di gestione delle risorse e di riduzione degli sprechi e processi produttivi innovativi volti a soddisfare al contempo l'efficacia ambientale e l'efficienza economica. In tale cornice, ai soli fini di assicurare la continuità produttiva e l'eventuale sviluppo dei settori industriali manifatturieri, il progetto di coltivazione può impiegare la quota delle volumetrie residue già autorizzate e non ancora escavate dei siti estrattivi di materiali per usi industriali, qualora utilizzati in maniera diretta e prevalente in processi produttivi in ambito locale dal medesimo soggetto titolare dell'autorizzazione all'escavazione. Detta specifica contabilizzazione deve essere asseverata negli stati di avanzamento presentati annualmente dall'industria estrattiva.

9. All'interno dell'area a destinazione estrattiva possono essere localizzati insediamenti complementari all'attività o a carattere industriale, mediante l'esecuzione di nuove costruzioni o l'installazione di impianti e manufatti precari, necessari per l'esercizio dell'attività o aventi finalità di "opere di prima lavorazione" dei materiali estratti, intese come quelle necessarie per rendere idoneo il materiale alla utilizzazione, quali lavaggi, vagliature, selezionamenti, frantumazione, sbazzatura o comunque complementari all'attività medesima ed inquadrabili come "pertinenze" ai sensi dell'art. 29 della Disciplina di PRC. Posto che tali insediamenti dovranno essere a servizio esclusivo dell'attività di cava, l'esigenza di nuove costruzioni o impianti per le suddette finalità dovranno scaturire da apposita relazione tecnica, che deve riportare motivazioni circostanziate in ordine alla effettiva esigenza produttiva.

10. Le aree di pertinenza sono puntualmente individuate nel progetto di coltivazione del sito estrattivo elaborato ai sensi dell'articolo 17 della LR 35/2015 e sono comprese nell'autorizzazione alla coltivazione del sito estrattivo stesso. Le attività che possono essere svolte nelle aree di pertinenza hanno carattere temporaneo ed hanno validità temporale in ogni caso non superiore all'autorizzazione del sito estrattivo. Le attività e l'eventuale installazione di impianti o manufatti nelle aree di pertinenza non dovranno precludere lo sfruttamento attuale o futuro del giacimento.

11. Ancorché non indicata nel progetto di ripristino, è sempre ammessa la valorizzazione socio-culturale attraverso la conservazione delle testimonianze dell'attività estrattiva storica e dei reperti significativi della relativa cultura materiale, attraverso l'organizzata fruibilità collettiva di tali testimonianze e reperti, nonché dell'insieme che ne risulta.

12. La presenza di aree estrattive storiche o di reperti significativi, sia di valenza

antropica che naturale (geotopi e/o geositi) all'interno di ambiti estrattivi, dovrà risultare dal piano di coltivazione e per questi è previsto l'obbligo della conservazione e della catalogazione scientifica.

13. La successiva eventuale attività di valorizzazione di tali beni dovrà avvenire in raccordo con l'attività gestionale del limitrofo Parco di San Silvestro o direttamente a questo affidata.

14. Gli impianti eventualmente installati per la coltivazione dell'area estrattiva non sono soggetti a recupero; ne è pertanto obbligatoria la demolizione, con conseguente ripristino dei sedimenti, tranne se riconosciuti quali testimonianze dell'attività estrattiva storica e dei reperti significativi della relativa cultura materiale; nel qual caso ne è prescritta la conservazione.

15. In applicazione dell'art. 30 della disciplina del PRC secondo il quale all'interno dei giacimenti non sono ammesse nuove "Aree Annesse", nelle zone (Pe) non è ammessa la localizzazione di insediamenti a carattere industriale aventi finalità di "seconda lavorazione", quali sono quelle finalizzate all'utilizzazione del materiale escavato per ottenere conglomerati e manufatti vari, di trasformazione del materiale estratto proveniente dalla prima lavorazione. È comunque fatto salvo lo stato di fatto e di diritto dei fabbricati ed impianti realizzati prima dell'entrata in vigore del P.R.C., anche per effetto delle procedure di cui alle leggi n° 47 del 1985 e n° 724 del 1994, il cui sviluppo diacronico, frutto di decenni di attività estrattiva sul territorio, ed il relativo insediamento frazionato e irregolare rende, di fatto, inattuabile una specifica zonizzazione come previsto dagli art. 29 e 30 del PRC.

16. Sugli edifici esistenti negli ambiti (Pe)-(Pe/1)-(Pe/2) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, senza incrementi volumetrici, fatte salve le specifiche disposizioni previste per gli edifici e manufatti perimetrati come di interesse storico, per i quali si applicano le disposizioni dell'art.90 delle presenti norme.

17. Per gli impianti esistenti di prima e seconda lavorazione, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, con ampliamenti massimi fino al 10% del volume esistente, se connessi ad adeguamenti funzionali, igienico-sanitari e di sicurezza necessari per soddisfare i requisiti minimi di legge.

18. I nuovi progetti di coltivazione devono introdurre misure gestionali degli impianti, da sottoporre preventivamente all'autorizzazione dei competenti organi di controllo, volte a minimizzare gli impatti delle emissioni di polveri e rumori sia verso i recettori esterni alla cava che nei confronti dei lavoratori. I nuovi progetti di coltivazione devono inoltre trarre in considerazione verso l'ammmodernamento e la sostituzione degli impianti di prima lavorazione, oltre a prevedere misure di riduzione del traffico di mezzi d'opera, e di separazione del trasporto materiali dalla viabilità interna agli insediamenti, privilegiando anche sistemi di trasporto alternativi (quali nastri trasportatori).

Art. 56 - Criteri per la coltivazione di cava

1. Il progetto di coltivazione deve contenere i seguenti elaborati di approfondimento e perseguire i seguenti obiettivi:

- a) predisposizione di un specifico studio di inserimento paesaggistico-ambientale, al fine di mitigare sia l'impatto sul contesto che l'impatto percettivo sui coni di visibilità dei recettori sensibili di interesse paesistico, compresi lo skyline dei crinali e lo sfondo dei

- versanti collinari visti dai fondovalle;
- b) garantire assetti morfologici con geometrie finali delle alzate e delle pedate rispettivamente di 8 m x 12 m, in continuità alle pregresse e vigenti autorizzazioni per le quali sono riscontrabili de visu i buoni risultati di ripristino ambientale e paesaggistico, anche in ragione della più contenuta consistenza dei prismi terrigeni di riporto, a favore di una più efficace gestione della stabilità idrogeologica dei fronti ripristinati. Sono ammesse soluzioni progettuali alternative, in limitati e circoscritti settori dell'ADE, solo in caso di documentata impossibilità esecutiva e/o al fine dell'implementazione di soluzioni volte a migliorare il corretto attecchimento della vegetazione, soluzioni progettuali nelle quali sia sempre e comunque mantenuto il rapporto tra alzata e pedata pari a 2/3 e che non dovranno prevedere alzate maggiori di 10 m.
 - c) privilegiare orientamenti e modalità di escavazione a minor impatto visivo dai recettori sensibili e tali da consentire un ripristino coerente con i caratteri paesistici;
 - d) tenere debitamente conto, nelle fasi di progettazione e di coltivazione, della eventuale presenza di manufatti di origine storica e di sistemazioni idraulico-agrarie residue (terrazzamenti, arginature longitudinali e trasversali, viabilità podereale, etc.) al fine, laddove non sia possibile preservarli, di ricostituire un contesto non estraneo ad essi;
 - e) preservare eventuali corridoi ripariali ai quali vengono riconosciute qualità ecosistemiche;
 - f) mantenere la configurazione geometrica e le caratteristiche idrauliche dei corpi acquiferi profondi e superficiali, compresi quelli termali, sorgivi e minerali;
 - g) per la presenza di zone di protezione ambientali delle acque termali i progetti di autorizzazione di attività estrattive tengono conto dei seguenti punti:
 - prevedere, nei piani di sicurezza della cava, procedure specifiche per interventi di messa in sicurezza di emergenza (e/o definitiva), in caso di sversamenti accidentali di idrocarburi (carburanti e olii) per rotture di automezzi o serbatoi o parte di essi;
 - non realizzare aree di stoccaggio temporaneo di idrocarburi (carburanti e olii) in aree a fondo naturale, o in alternativa, se presenti/previste, realizzarle con fondo opportunamente impermeabilizzato localizzandole in zone protette dal potenziale dilavamento da parte delle acque di pioggia;
 - garantire l'utilizzo sul cantiere di mezzi idonei regolarmente manutentati che assicurino l'assenza di perdite accidentali di idrocarburi.
 - h) evitare trasformazioni irreversibili delle falde idriche e dell'assetto idrogeologico incentivando interventi tesi al mantenimento o al miglioramento della qualità e quantità delle acque di falda;

- i) mantenere un bilancio vegetazionale a saldo positivo, con nuove piantumazioni in numero e superficie superiore alle eventuali eliminazioni di piante, supportato da specifico studio agro-forestale sulla qualità e la tipologia della vegetazione da ripristinare;
- j) mantenere un bilancio a saldo positivo di suoli fertili e ad alta capacità d'uso, con nuove sistemazioni agrarie di superficie superiore alle eventuali eliminazioni di piante, supportato da specifico studio agro-forestale sulla qualità e la tipologia della sistemazioni agrarie da ripristinare, corredato di piano di monitoraggio dei lavori di ripristino eseguiti;
- k) assicurare, nelle fasi di coltivazione e ripristino e successivamente a questo, le condizioni di stabilità dei pendii anche attraverso il controllo dei processi erosivi, supportato da studio in fase di progettazione;
- l) garantire il rispetto dei contenuti del PIT/PPR relativi alla valutazione della compatibilità paesaggistica delle attività estrattive da svolgersi nell'ambito del procedimento autorizzativo. In particolare, costituiscono riferimento specifico per la redazione del progetto di coltivazione e di risistemazione, dove pertinenti per localizzazione:
 - la Disciplina del PIT/PPR, art. 17;
 - l'Allegato 4 del PIT/PPR - Linee guida per la valutazione paesaggistica delle attività estrattive.

Art. 57 - Criteri per la sistemazione finale delle aree estrattive

1. Il progetto di coltivazione deve contenere i seguenti elaborati di approfondimento e perseguire i seguenti obiettivi:

- a) garantire che il ripristino morfologico e vegetazionale avvenga in maniera contestuale e progressiva all'avanzamento delle fasi di coltivazione. In particolare, una volta ripristinata la morfologia del versante, dal punto di vista ecologico e paesaggistico gli interventi di rinaturalizzazione realizzati e in progetto devono favorire ed accelerare il naturale e spontaneo processo di ricolonizzazione delle specie floristiche locali, tipiche delle configurazioni ecologicamente più stabili identificabili nell'intorno territoriale. In tal senso, gli interventi di ricomposizione ambientale tenderanno alla ricostituzione di un ambiente naturale capace di innescare i normali processi di evoluzione spontanea dell'ecosistema verso il "climax" (definito come stadio finale dell'evoluzione di un ecosistema in una successione ecologica) creando una sorta di "effetto starter" sui processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione spontanei del sito; dovranno inoltre essere utilizzati ecotipi locali certificati o ottenuti dalla propagazione di materiale vegetale prelevato in loco, al fine di evitare fenomeni di inquinamento genetico;
- a) garantire che il riassetto morfologico comprenda tutte le operazioni finalizzate alla ricostruzione di una morfologia che "mascheri"

quella residua della pregressa attività e reintegri l'area con il contesto paesaggistico ed ambientale mediante l'attecchimento e lo sviluppo di specie vegetali. In fase di progetto di coltivazione potranno essere valutate soluzioni alternative per motivate esigenze geomorfologiche e/o per garantire comunque progettualità necessarie alla migliore fruizione del parco archeominerario;

- b) garantire che la rinaturalizzazione comprenda tutte quelle operazioni finalizzate alla messa a dimora e gli interventi di mantenimento e conservazione delle specie vegetali al fine di ricostruire un ecosistema autosufficiente che possa reinserirsi in quello circostante; in tal senso, il progetto di ripristino dovrà prevedere la piantumazione di specie arbustive o arboree selezionate fra quelle tipiche dei luoghi, con l'indicazione delle metodologie e dei tempi di attecchimento. A tale proposito si ritiene necessario predisporre idonei piani di impianto per la messa a dimora delle essenze arboree ed arbustive e piano di monitoraggio in corso d'opera dei lavori di ripristino eseguiti;
- c) ricostituzione di ambienti idonei a garantire il collegamento ecologico con le aree circostanti (piccole aree umide, fasce di vegetazione, rimboschimenti, ecc.) ed il livello complessivo della biodiversità dell'area, oggetto di interventi, dovrà essere conservato o migliorato;
- d) ricostituzione di una tessitura agraria – costituita dalle sistemazioni idraulico- agrarie, alberature di confine, etc. - tale da garantire un inserimento armonico e coerente con il contesto paesaggistico, da ripristinare nei suoi aspetti più caratteristici;
- e) ricostituzione dei caratteri paesistici preesistenti o introduzione di nuovi assetti che mantengano la coerenza con tali caratteri;
- f) ripristino del reticolo idrografico e previsione di opere di regimazione idraulica superficiale e le opere di drenaggio;
- g) implementazione, laddove possibile, di sistemi di drenaggio sostenibili (SUDS) che permettano il trattenimento delle acque piovane finalizzato al riuso della risorsa o al rallentamento dei tempi di corrivazione verso le quote altimetriche inferiori riducendo il rischio di esondazioni o dissesti idrogeologici;
- h) ripristino della stabilità dei pendii anche attraverso il controllo dei processi erosivi;
- i) prevedere elementi di tutela, conservazione e accrescimento della biodiversità quali la realizzazione e il mantenimento di siepi e di formazioni arboree, lineari o boscate, limitando quanto più possibile effetti di artificialità degli interventi da realizzare, anche facendo riferimento alle misure descritte nell'elaborato PR15 - Indirizzi e misure di mitigazione per le criticità ambientali del Piano Regionale Cave;
- j) per tutta la durata del piano di coltivazione, la società esercente

deve garantire, con continue attività di monitoraggio, lo stato di stabilità dei versanti in coltivazione e/o già ripristinati, anche in aree già oggetto di precedenti autorizzazioni, eventualmente anche esterne all'area (**Pe**), provvedendo all'eventuale reintegro vegetazionale;

- k) monitoraggio annuale per dieci anni al termine dei lavori, redatto a cura e spese del soggetto attuatore del ripristino ambientale, con riscontro da parte del Comune
- l) classificazione puntuale degli edifici e impianti di prima o seconda lavorazione, sia al fine degli obblighi di demolizione al termine di coltivazione, sia per l'applicazione della successiva norma D5 sui fabbricati di seconda lavorazione.

Art. 58 - Norme specifiche ambito di Monterombolo – Monte Calvi

1. L'area a destinazione estrattiva (**Pe**) si sviluppa sulle pendici del Monte Calvi in corrispondenza del più ampio giacimento n. 09049002004001 del comprensorio 26 individuato dal PRC, mentre l'area impianti è posta più a valle, lungo la Strada Provinciale Via di San Vincenzo, a distanza di circa 3 km rispetto al giacimento. Detta collocazione è correlata all'antica area estrattiva dei Fornelli di Monte Rombolo, successivamente dismessa e di recente inserita nel circuito di visita del Parco Archeominerario di San Silvestro, in esito al protocollo d'intesa sottoscritto nel 2021 dal Comune di Campiglia M.ma, con Regione e società esercente.

2. Come condizione individuata alla lettera 'a' del parere favorevole espresso dall'Autorità regionale competente in materia di Vinca con Decreto Dirigenziale 6894 del 02/04/2024, è esclusa da ogni attività di escavazione una fascia tampone di almeno 30 m interna al perimetro della stessa ADE, così come evidenziato nell'Allegato A parte integrante e sostanziale di detto decreto;

3. Con sigla **Pe/1** è individuato l'ambito impiantistico esistente in Loc. Monterombolo, integralmente esterno al perimetro del giacimento Cod. 09049002004001, ove sono collocati gli impianti autorizzati prima dell'entrata in vigore del PRC.

4. Nuovi impianti, al servizio della coltivazione, sono ammessi nell'area **Pe/1** di Monterombolo a condizione che tali impianti siano smantellati al termine della coltivazione e che tale impegno sia supportato da specifico atto d'obbligo nell'ambito del permesso di costruire.

5. L'area del piazzale della cava Pari individuato dal PO con sigla "**VpAS***" e posto in prossimità dell'insediamento di Etruscan Mines e dei fornelli di Monterombolo, costituisce un'area strategica di collegamento fra i poli di visita esistenti e l'Etruscan Mines; tale area potrà essere utilizzata esclusivamente per gli impianti esistenti, per lo stoccaggio dei relativi prodotti e per la sosta temporanea dei mezzi d'opera e di trasporto. Tale piazzale non fa parte delle aree estrattive del presente PO.

6. Come condizione individuata alla lettera 'b' del parere favorevole espresso dall'Autorità regionale competente in materia di Vinca con Decreto Dirigenziale 6894 del 02/04/2024, le porzioni del piazzale della cava inattiva denominata Pari, a cui si riconosce nello Studio di incidenza una "Incidenza di livello alto", limitatamente alle aree interne alla ZSC in questione (piazzale e fronti di scavo della inattiva cava Pari), dovranno essere escluse da funzioni connesse all'attività estrattiva per essere

sottoposte ad azioni di ripristino ambientale e rinaturalizzazione nell'ambito dei successivi Piani di coltivazione.

7. I successivi Piani di coltivazione, al fine di adempiere alla condizione individuate alla lettera 'c' del sopra citato Decreto Dirigenziale, dovranno contenere un piano di monitoraggio:

- dell'inquinamento acustico prodotto dalle attività estrattive, che comprenda anche il rumore prodotto dal transito dei mezzi per il trasporto del materiale dalla cava agli impianti di frantumazione;
- dei livelli di emissione di PM10 all'interno della ZSC in questione prodotto dalle attività estrattive, soprattutto in corrispondenza delle vie di collegamento tra la cava e gli impianti di frantumazione;
- delle specie vegetali di valore conservazionistico e delle specie animali troglobie, troglofile e troglossene endemiche, tipiche dei siti ipogei, specificatamente per i chiroteri".

7 bis. Viene prescritto di realizzare, già dai primi anni del Piano di Coltivazione, il ripristino ambientale procedendo progressivamente dalle aree poste ai confini con la ZSC Monte Calvi, ossia dalle aree poste a quote più elevate, in corrispondenza del confine orientale dell'ADE.

8. Al termine della coltivazione le aree **Pe** e **Pe/1** assumeranno la destinazione urbanistica "**VpAS-Parco archeominerario di San Silvestro**" di cui all'art.85 delle presenti norme, in coerenza con il protocollo di intesa di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 1263 del 15/09/2020 e con DCC n° 51 del 16/09/2020.

9. Per la coltivazione e la sistemazione finale delle aree **Pe** e **Pe/1** dovrà essere verificata in sede di progetto di coltivazione la coerenza con il protocollo di intesa per il "Recupero e lo sviluppo del patrimonio ambientale, industriale, archeologico e culturale dell'area Monte Calvi, Campiglia M.ma, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1263 del 15/09/2020 e con DCC n° 51 del 16/09/2020. "Per quanto riguarda l'adiacenza con siti archeologici noti e la potenziale presenza di siti archeologici non noti, fatte salve le disposizioni del D.Lgs 42/2004 e del D. Lgs 81/2008, i progetti di escavazione e sistemazione dovranno contenere specifica relazione di approfondimento e l'escavazione di nuove aree dovrà essere anticipata da misure di archeologia preventiva"

10. Per la presenza di corsi d'acqua del reticolo idrografico LR 79/2012 nel giacimento di Monte Calvi, oltre a rispettare la normativa sui corsi d'acqua pubblici e i condizionamenti derivanti dall'art. 3 della LR 41/2018 per la tutela del reticolo idrografico della LR 79/2012, il progetto di coltivazione deve prevedere il monitoraggio delle acque a carico del soggetto autorizzato alla coltivazione in coordinamento con Arpat, comprensivo del controllo chimico-fisico del corso d'acqua immediatamente a valle, allo scopo di verificare il possibile impatto sul corso d'acqua derivante dal dilavamento delle superfici.

Art. 59 - Norme specifiche ambito di Monte Valerio

1. L'area a destinazione estrattiva (**Pe**) è stata oggetto di coltivazioni sotterranee e a cielo aperto sin dal 1920, da quando l'allora miniera era sfruttata per l'estrazione di stagno. Dal marzo 2000 l'attività mineraria non può essere esercitata per effetto della cessazione decretata con atti della Regione Toscana.

2. L'ambito **Pe/1** comprende il complesso impiantistico produttivo esistente di prima e seconda lavorazione, autorizzato prima dell'entrata in vigore del PRC.
3. Nelle porzioni ricadenti nel perimetro del giacimento non sono ammessi ulteriori nuovi impianti di seconda lavorazione in applicazione dell'art. 30 della disciplina del P.R.C.
4. Nell'area **Pe/2**, ove la coltivazione è esclusa in quanto esterna al perimetro del giacimento di PRC, sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale; eventuali escavazioni o movimenti di materiale devono essere esclusivamente finalizzati al ripristino. Oltre all'ulteriore attività di ripristino ambientale dei versanti, è consentito il solo transito dei mezzi d'opera.
5. L'utilizzazione agricola è sempre consentita.
6. Al termine della coltivazione le aree **Pe**, **Pe/1** e **Pe/2** assumeranno la destinazione urbanistica "**VpAS-Parco archeominerario di San Silvestro**" di cui all'art.85 delle presenti norme, ad eccezione degli edifici e degli impianti di seconda lavorazione a destinazione industriale-artigianale per i quali si applicheranno le disposizioni del sottosistema P1 di cui all'art.80 delle presenti norme.
7. Per la coltivazione e la sistemazione finale delle aree **Pe** e **Pe/1** dovrà essere garantita in sede di progetto di coltivazione la valorizzazione delle emergenze archeologiche dell'area (in primis le gallerie di "Cento Camerelle" e "Discenderia Dux"). "Per quanto riguarda l'adiacenza con siti archeologici noti e la potenziale presenza di siti archeologici non noti, fatte salve le disposizioni del D.Lgs 42/2004 e del D. Lgs 81/2008, i progetti di escavazione e sistemazione dovranno contenere specifica relazione di approfondimento e l'escavazione di nuove aree dovrà essere anticipata da misure di archeologia preventiva".
8. Dovrà essere prevista una fascia tampone a tutela delle lavorazioni e coltivazioni di oliveti adiacenti.

Art. 60 - Aree destinate al reperimento dei materiali ornamentali storici

1. Sono le aree individuate con la sigla **Pe/3** e corrispondono a quelle disciplinate all'art. 32 della Disciplina del Piano Regionale Cave.
2. Ai fini dell'utilizzo e la valorizzazione o tutela sia dei siti di prelievo, sia dei materiali ornamentali storici, compatibilmente con la tutela del territorio interessato, le aree **Pe/3** non possono essere oggetto di trasformazione e utilizzo se non per le finalità di reperimento di materiale ornamentale storico dove consentito.
3. In sede di rilascio di autorizzazioni per eventuali opere potenzialmente interferenti con le aree **Pe/3**, il soggetto che propone le opere è tenuto a documentare che tali interventi non precludono l'estrazione della risorsa lapidea.
4. Siti sottoposti a tutela assoluta: i siti di Campo alle Buche e di Botro ai Marmi sono oggetto di tutela assoluta da parte del PRC, per l'elevato valore storico-culturale-testimoniale.
5. Siti di reperimento ai fini del restauro: nel sito in località Temperino, il prelievo di materiale può essere autorizzato secondo quanto disposto dall'articolo 49 della LRT n.35/2015 ove sia riscontrata la necessità di approvvigionamento esplicitamente richiamata in progetti di restauro che stabiliscano, oltre alla volumetria necessaria, anche le modalità da adottarsi per l'estrazione ed il successivo ripristino dei luoghi interessati dall'escavazione e dal transito dei mezzi utilizzati. È comunque richiesto il

prelievo dei materiali giacenti nei siti di materiali ornamentali storici e nei relativi piazzali o ravaneti prima di iniziare l'escavazione di nuovi fronti di coltivazione. Se non precludono lo sfruttamento della risorsa, sono fatte salve attività legittimate in essere e nuove attività.

Art. 61 - Area a destinazione estrattiva di miniera

1. Sono le aree individuate con la sigla **Pe/4** ove è consentita, in un limite temporale definito, l'attività estrattiva di miniera.
2. Vi sono ammesse l'effettuazione delle trasformazioni connesse e complementari a tale attività, nonché l'effettuazione delle trasformazioni e attività di riqualificazione e recupero delle aree di escavazione previste dal relativo piano di coltivazione.
3. Al termine della coltivazione, secondo quanto regolato dal progetto, deve essere garantita la risistemazione ambientale tale da reintegrarsi con il contesto paesaggistico e ambientale.
4. Per risistemazione ambientale si intendono opere di sistemazione idrogeologica, cioè modellazione del terreno atta ad evitare frane o ruscellamenti e misure di protezione dei corpi idrici da fenomeni di inquinamento, nonché opere di sistemazione paesaggistica, cioè la definizione dei caratteri generali ambientali e naturalistici dell'area, perseguendo la massima coerenza con la situazione circostante.
5. Gli impianti installati per la coltivazione dell'area estrattiva non sono soggetti a recupero; ne è pertanto obbligatoria la demolizione, con conseguente ripristino dei sedimenti, tranne se riconosciuti quali testimonianze dell'attività estrattiva storica e dei reperti significativi della relativa cultura materiale; nel qual caso ne è prescritta la conservazione.
6. Per gli impianti esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva se finalizzati ad adeguamenti funzionali, igienico- sanitari e di sicurezza necessari per soddisfare i requisiti minimi di legge.
7. Fermo restando l'esclusiva competenza della Regione Toscana in tema di miniere, si ribadisce l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale di non ammettere il rilascio di nuove concessioni minerarie.
8. Al termine della coltivazione le aree assumeranno la destinazione urbanistica "**VpAS-Parco archeominerario di San Silvestro**" di cui all'art.83 delle presenti norme.

TITOLO XII - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Art. 62 - Disposizioni generali per gli interventi nel territorio

1. La disciplina relativa agli insediamenti esistenti nel territorio contiene:
 - la disciplina delle infrastrutture attraverso l'individuazione del **sistema della mobilità** (Titolo XIII - Capo I);
 - la disciplina del territorio urbanizzato attraverso l'individuazione del **sistema dei luoghi centrali, del sistema della residenza e del sistema della produzione** (Titolo XIV - Capo I, II, III e IV)
 - la disciplina del territorio rurale attraverso l'individuazione del **sistema ambientale** (Titolo XV - Capo I)
2. Per ciascun sottosistema o ambito sono indicate:
 - le categorie funzionali caratterizzanti il sistema, quelle complementari e secondarie e quelle non ammesse;
 - gli interventi edilizi consentiti sugli edifici e sugli spazi esistenti
3. Quando nelle presenti norme viene fatto riferimento ad una delle **categorie funzionali** di cui al comma 3 dell'art. 4 delle presenti norme, sono consentite tutte le eventuali articolazioni di essa riportate all'art. 5; viceversa quando viene fatto riferimento ad una o più specifica articolazione, tutte le altre restano escluse e non ammesse.
4. Quando nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" oltre al riferimento al Sottosistema o ambito di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica categoria funzionale o sua articolazione, questa deve essere intesa come **funzione esclusiva**; in tali casi questa indicazione prevale sulle prescrizioni del relativo sottosistema.
5. Quando nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" oltre al riferimento al Sottosistema o ambito di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad uno specifico intervento edilizio, questo deve essere inteso come **intervento edilizio esclusivo ammesso**; in questi casi tale intervento sostituisce quelli prescritti dal relativo sottosistema.
6. In tutti gli edifici e spazi aperti localizzati sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale, sono sempre consentiti gli interventi di demolizione non preordinata alla ricostruzione ad eccezione di quelli per i quali sono prescritti interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.10 o interventi di ristrutturazione edilizia conservativa **rec1** o **rec2** o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer1**, di cui all'art. 11.
7. Il PO riporta nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee in riferimento ai sottosistemi o ambiti appartenenti al sistema dei luoghi centrali (**L**), al sistema della residenza (**R**) ed al sistema della produzione (**P**) di cui al Titolo XIV - Capo I, II, III e IV, come riportato nel quadrante in alto a sinistra del gruppo di sigle descritto ai commi 2 e 3 dell'art.2.
8. Il PO, in conformità alle disposizioni di cui al comma 9 dell'art.12 della Disciplina del PSi, individua nel territorio urbanizzato i seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee:
 - a) TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- **TR2** Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto
 - **TR3** Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
 - **TR4** Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
 - **TR6** Tessuto a tipologie miste
 - **TR7** Tessuto sfrangiato di margine
- b) TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
- **TR12** Piccoli agglomerati isolati extraurbani
- c) TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA
- **TPS1** Tessuto a produzione produttiva lineare
 - **TPS2** Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali
 - **TPS3** Insule specializzate

9. Il PO da attuazione agli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, secondo quanto indicato al comma 10 e declinandoli nella disciplina dei sottosistemi ed ambiti funzionali, tenendo conto dei seguenti indirizzi generali, di cui al comma 9 dell'art.12 della Disciplina del PSi:

- a) sono aree urbane consolidate i tessuti prevalentemente residenziali **TR2, TR3, TR4**: in tali aree è previsto il completamento e la riqualificazione dei tessuti esistenti con interventi di adeguamento dei servizi, delle infrastrutture e degli spazi pubblici, con circoscritti interventi di rigenerazione soprattutto nei tessuti **TR4** e con interventi di riordino dei margini per conferire qualità e centralità urbana agli insediamenti;
- b) sono aree urbane da riqualificare i tessuti misti **TR6** ed i tessuti a proliferazione produttiva lineare **TPS1**: in tali aree sono promossi e favoriti organici e coerenti interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana degli insediamenti dismessi e delle aree degradate orientando, per le aree produttive, le trasformazioni edilizie ed urbanistiche verso soluzioni ecologiche sul modello delle APEA;
- c) sono aree urbane da ridefinire e riqualificare i tessuti sfrangiati di margine **TR7**: in tali aree sono previsti interventi di completamento e ridisegno dei tessuti urbani e di contestuale sistemazione paesaggistica dei margini fra le aree urbane ed il territorio rurale;
- d) sono aree urbane da riqualificare e rigenerare i tessuti a piattaforme produttive **TPS2** dismessi e/o sottoutilizzati: in tali aree sono previsti interventi di rigenerazione urbana per una complessiva riqualificazione degli insediamenti produttivi o per una loro riconversione, fondata sulla ricostruzione di un coerente rapporto fra i tessuti produttivi, il territorio aperto e gli insediamenti urbani.

10. Il PO definisce i seguenti obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee:

- a) **TR2** Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

- Obiettivo: conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.
- b) **TR3** Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
 - Obiettivo: definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale.
- c) **TR4** Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
 - Obiettivo: attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra questo tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto.
- d) **TR6** Tessuto a tipologie miste
 - Obiettivo: attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.
- e) **TR7** Tessuto sfrangiato di margine
 - Obiettivo: attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.
- f) **TR12** Piccoli agglomerati isolati extraurbani
 - Obiettivo: bloccare la formazione di nuovi piccoli agglomerati isolati nel territorio extraurbano e riqualificare gli agglomerati esistenti con dotazioni di servizi con un coerente disegno dei margini urbani.
- g) **TPS1** Tessuto a proliferazione produttiva lineare
 - Obiettivo: riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.
- h) **TPS2** Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali
 - Obiettivo: riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e gli insediamenti urbani.
- i) **TPS3** Insule specializzate
 - Obiettivo: integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica.

TITOLO XIII – INFRASTRUTTURE VIARIE

CAPO I – SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 63 - Il Sistema della mobilità

1. Il Sistema della **MOBILITÀ (M)** è costituito dai tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, la rete principale dei collegamenti extraurbani ed i principali percorsi di interesse naturalistico, con esclusione quindi della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi. Sono inclusi in esso anche le attrezzature della mobilità quali parcheggi, impianti di distribuzione carburanti, impianti pubblicitari.

2. Il Sistema della mobilità è articolato in sottosistemi che individuano diversi livelli di classificazione ed uso della rete viaria:

- M0: ferrovia
- M1: nuova Aurelia
- M2: strada di interconnessione extraurbana
- M3: strade penetrazione extraurbana
- M3.1 strade di penetrazione urbana
- M3.2 strade di penetrazione urbana con limitazione traffico
- M4: strade di connessione urbana
- M4.1: strade di connessione urbana con limitazione traffico
- M5: strade urbane di quartiere
- M6: strade vicinali, strade bianche e viabilità minore
- M7: mobilità dolce

3. La classificazione di cui al precedente comma costituisce la classificazione funzionale delle strade ai sensi del Codice della Strada. I requisiti e le descrizioni di ogni singola classe funzionale, così come gli elementi dimensionali devono essere assunti per la progettazione di nuove strade, mentre per le strade esistenti sono da considerarsi quali obiettivi cui tendere negli eventuali interventi di riorganizzazione.

4. Gli interventi relativi al sistema della mobilità dovranno essere sottoposti, a livello attuativo, ad una valutazione di dettaglio dei seguenti fattori (da intendersi indagati anche a livello cumulativo tra le stesse previsioni):

- disturbo derivante dalla fruizione turistico ricreativa;
- disturbo alla fauna (in termini di rumore e luminosità);
- effetto “barriera”;
- consumi della risorsa idrica (con incentivazione del riuso della risorsa, risparmio e razionalizzazione);
- contenimento, per quanto possibile, del fenomeno dell'impermeabilizzazione dei suoli.

Laddove uno dei suddetti interventi fosse prossimo ad un Sito Natura 2000, si dovrà anche verificarne la fattibilità mediante la Valutazione di Incidenza Ambientale, analizzando anche le possibili incidenze in termini di effetti “cumulativi”. In considerazione della interferenza di suddette previsioni con le infrastrutture della Rete Ecologica individuate dal PIT-PPR.

Art. 64 – I sottosistemi della mobilità

1. **M0: ferrovia.** Corrisponde alla linea ferroviaria per Piombino ed alla Livorno –

Grosseto e ad alcune aree libere contermini ai binari.

2. **M1: nuova Aurelia.** Corrisponde alla nuova Strada Statale n.1 Aurelia (SS1) e riferibile alla **classe A** del codice della strada (autostrade).

3. **M2: strada di interconnessione extraurbana.** Corrisponde alla Strada Statale n.398 della Val di Cornia (SS398) e riferibile alla **classe B** del codice della strada (strade extraurbane principali).

4. **M3: strade penetrazione extraurbana.** Corrisponde alla Strada Provinciale n.39 vecchia Aurelia, che attraversa tutto il territorio di Campiglia da sud-est a nord-ovest; dalla Strada Provinciale 23 ter delle Caldanelle (SP23ter) che, assieme alla Strada vicinale delle Lavoriere e di via della Stazione, costituiscono il collegamento alternativo alla SS398, con la parte Sud del territorio e con Populonia; via di Venturina che, assieme a via di Rimigliano e via di Citerna, costituiscono il collegamento alternativo tra Venturina e Campiglia Marittima (le seconde attraversando la frazione di Lumiere); la Strada Provinciale n.20 Campiglia Marittima, che collega quest'ultima a nord con San Vincenzo; via delle Cascine e via di Cafaggio, che collegano quest'ultimo con il centro di Campiglia; via Botro dei Marmi che collega Campalto a sud con la SP39 e a nord con la SP20.

5. **M3.1 strade di penetrazione urbana.** Corrispondono ai tratti urbani delle precedenti strade M3. Sono dei tratti interessati da fenomeni di congestione del traffico e soprattutto di interferenza con le funzioni più specifiche dei centri urbani. Sono ipotizzabili interventi di moderazione del traffico.

6. **M3.2 strade di penetrazione urbana con limitazione traffico.** Corrispondono ai tratti urbani delle precedenti strade M3 dove il Piano ritiene di dover intervenire in maniera più decisa con alcuni interventi di moderazione del traffico e, in alcuni casi, consigliare l'istituzione di Zone a Traffico Limitato.

7. **M4: strade di connessione urbana.** Corrispondono alle principali strade urbane che hanno la funzione di fluidificare il traffico all'interno dei centri abitati. Su tali tracciati è necessario intervenire con regole che impediscano di ubicare funzioni direttamente accessibili da tali strade che compromettano lo scorrimento del traffico ed evitare la sosta lungo strada, limitandola alle sole aree di sosta organizzate.

8. **M4.1: strade di connessione urbana con limitazione traffico.** Corrispondono ai tratti delle precedenti strade M4 dove il Piano ritiene di dover intervenire in maniera più decisa con interventi di moderazione del traffico e/o con l'istituzione di Zone a Traffico Limitato. Anche su questi tracciati occorrono le stesse regole segnalate per il sottosistema M4.

9. **M5: strade urbane di quartiere.** Corrispondono alla rete delle strade urbane principali, le quali fungono da raccordo con le precedenti strade urbane (M3.1, M3.2 ed M4.1), andando così a costituire una maglia continua di viabilità di collegamento interno al centro abitato. Su tali strade occorrono le stesse cautele segnalate per le strade M4 ed M4.1, in modo da non impedire il corretto scorrimento del traffico.

10. Ad un livello successivo, nei centri urbani, sono presenti le strade locali, direttamente funzionali ai movimenti interni agli insediamenti e non facenti parte della cosiddetta viabilità principale. Il PO non assegna uno specifico sottosistema a tali strade in quanto rientranti all'interno dei relativi sistemi Insediativi: residenza, produzione o luoghi centrali. Tali strade sono comunque assimilabili alle "isole ambientali", cioè a delle aree dove la componente principale da considerare non è

l'auto ma il pedone e la mobilità lenta. Sono aree dove sono possibili, anzi auspicabili, interventi di moderazione del traffico (Traffic calming) e l'istituzione di "zone 30". Possono inoltre essere individuate come strade parcheggio.

11. **M6: strade vicinali, strade bianche e viabilità minore** (classe F). Corrispondono alla rete della viabilità minore extraurbana ed alla **classe F** del Codice della Strada (strade locali urbane o extraurbane). Su tali strade si dovrà indagare l'eventuale valenza paesaggistica e/o panoramica, salvaguardando, in tal caso, i caratteri originari del tracciato. Si dovranno inoltre valutare specifiche misure di salvaguardia e tutela rispetto alla possibilità di installare impianti pubblicitari.

12. **M7: mobilità dolce** (classe E-bis o F-bis). Corrispondono alle strade ciclopedonali o ciclabili in ambito urbano ed alla classe E-bis (Strade urbane ciclabili) o F-bis (Itinerari ciclopedonali) del Codice della Strada.

13. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono individuate le piste ciclabili di progetto" con apposita simbologia, suddivise in:

- Ciclopista Tirrenica
- Pista ciclabile extraurbana secondaria
- Pista ciclabile FS

14. I tracciati di cui al comma 12 rivestono carattere indicativo e dovranno essere definiti e confermati in sede di redazione del progetto.

15. La rete escursionistico-sportiva così come dichiarato nella delibera di giunta comunale n.134 del 29/09/2023 risulta di interesse pubblico. Il presente PO recepisce i contenuti di detta Delibera in relazione ai sentieri riportati nella "**Mappa dei sentieri**" del comune di Campiglia Marittima, elaborata dalla Associazione Asd Monte Calvi Trail, allegata e parte integrante della suddetta Delibera di Giunta.

Art. 64 bis - Viabilità storica e fondativa

1. Per i tracciati della viabilità storica e fondativa, individuati dal presente PO sulla cartografia in conformità alle individuazioni del vigente Psi, sono prescritti il mantenimento nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, negli aspetti costruttivi e formali sia degli elementi di viabilità che dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latitanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili.

2. Non sono pertanto ammesse:

- a) trasformazioni territoriali, fondiari, edilizie, che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico;
- b) l'asfaltatura della viabilità podereale e vicinale già presente all'impianto del Catasto Terreni;
- c) la distruzione o la manomissione delle diverse componenti formali e costruttive, dimensionali, di tracciato della viabilità storica e dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latitanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili;
- d) l'interruzione a fini privati della fruizione pubblica della viabilità vicinale.

3. Sono ammesse:

- a) la ricarica del cassonetto stradale con materiale idoneo tipo terra

stabilizzata o conglomerati a matrice resinosa trasparente;

b) l'adeguamento funzionale di strade asfaltate esistenti

4. È ammessa altresì la trasformazione delle strade vicinali, con limitati spostamenti del tracciato per esigenze funzionali dell'edificato esistente o di nuovo impianto, dietro motivata richiesta e previa autorizzazione degli uffici comunali competenti.

5. Nella progettazione dei nuovi tratti si devono rispettare geometrie fondiari esistenti e criteri di coerenza con il contesto ambientale e paesistico consolidato; recuperare tracciati preesistenti; allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitare significativi movimenti di terra; riproporre i caratteri tipologici e costruttivi della viabilità principale. Alla richiesta deve essere allegato il progetto con documentazione dello stato attuale e sistemazione dello stato modificato comprensivo delle opere minori e accessorie e delle sistemazioni vegetazionali di corredo.

6. Qualora gli elementi della viabilità storica non siano stati irreversibilmente trasformati in elementi dell'esistente viabilità carrabile e non siano confermati in tale loro configurazione e funzione dal Psi e come tali recepiti dal presente P.O., in essi sono in ogni caso ammessi gli interventi volti a rimettere in luce la pavimentazione, e gli altri elementi costitutivi, originari, e a ripristinarne, per quanto possibile, gli assetti storici.

7. Tutti i percorsi e la viabilità storica ancora in regime di proprietà privata possono essere gravati da servitù pubblica di passaggio ovvero possono essere acquisiti alla proprietà pubblica mediante procedura d'esproprio.

CAPO II - LE ATTREZZATURE DELLA MOBILITÀ

Art. 65 - Gli impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità di attuazione e di intervento" sono riportati con sigla **Tcd** gli impianti di distribuzione carburante esistenti su tutto il territorio comunale.

2. Nuovi impianti di distribuzione carburanti sono consentiti ai sensi delle normative statali e regionali vigenti lungo tutte le strade del territorio comunale ad esclusione:

- delle strade di interesse paesistico;
- delle strade interne al sistema dei luoghi centrali e della residenza;

3. Negli impianti esistenti, fatto salvo quanto stabilito da eventuali convenzioni in essere, sono consentiti interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni, atti a migliorare la qualità del servizio all'utenza.

4. I progetti di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti, nonché quelli di ampliamento degli impianti esistenti, dovranno garantire il rispetto dei seguenti parametri urbanistici con riferimento alla Superficie Territoriale (St) dell'impianto:

- a) Indice di Copertura (IC) : 10%
- b) Superficie Edificabile (SE) complessiva massima dei locali di servizio: 500 mq
- c) altezza massima delle pensiline Hmax : ml 7,00
- d) per i locali a servizio del mezzo è ammessa un'altezza massima di 4,50 ml. e non potranno svilupparsi per più di un piano fuori terra;
- e) per i locali destinati ad attività commerciali o a servizio della

persona sono ammessi due piani;

- f) tutti i locali, qualsiasi destinazione essi abbiano, dovranno essere posti ad una distanza di almeno 10 ml. dalla strada.

5. Nelle parti degli impianti di distribuzione dei carburanti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui agli artt. nn. 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:

- a) corsie di accesso e di uscita
- b) piazzali di sosta per autoveicoli
- c) messa a dimora di siepi con altezza massima di cm 100
- d) pompe erogatrici, serbatoi, colonnine per aria ed acqua
- e) pensiline
- f) canalizzazioni varie
- g) chioschi prefabbricati ad un solo piano
- h) sistemi di autolavaggio (esclusa tipologia a tunnel)

6. Sono escluse le costruzioni realizzate in muratura o comunque con caratteristiche costruttive a carattere permanente.

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 non superiore a mq 300.

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.

9. In caso di attività commerciali dovranno essere previsti parcheggi nella misura minima stabilita dal Regolamento di attuazione della LR 17.5.1999 n. 28, n. 4 del 26 luglio 1999 e sue successive modifiche ed integrazioni.

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.

11. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti non dovrà comportare la modifica e/o alterazione degli impianti vegetazionali di pregio eventualmente esistenti e non interferire con le aree coperte da foreste e boschi.

12. Nell'ubicazione dei nuovi impianti di distribuzione carburanti dovrà essere rispettata una distanza minima dalle abitazioni, dagli edifici direzionali, da quelli commerciali e turistico ricettivi non inferiore a 50 mt. Tale distanza minima è estesa a 100 mt. per tutti i servizi pubblici costruiti e non costruiti con l'esclusione dei parcheggi. Tale distanza minima di rispetto dovrà essere misurata dal perimetro esterno del lotto di intervento all'area di pertinenza dell'abitazione o del servizio

pubblico.

13. 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:

- a) delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del tracciato stradale;
- b) delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
- c) delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
- d) delle norme di tutela e/o di salvaguardia di qualsiasi natura.

14. Gli impianti di autolavaggio sono individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di attuazione e di intervento" con sigla **Tca**. In tali aree è ammessa la realizzazione di impianti e volumetrie in rapporto alle necessità dell'attività di autolavaggio. La realizzazione degli interventi è subordinata alla presentazione del progetto edilizio, che deve contenere le indicazioni per il contenimento del consumo idrico, per il recupero delle acque di lavorazione, per il trattamento delle acque reflue e per la riduzione del rischio idraulico. Non è ammessa la residenza, neanche per la guardiania.

Art. 66 – Gli impianti pubblicitari (stralciato)

TITOLO XIV- TERRITORIO URBANIZZATO

CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 67 - Disposizioni generali per il sistema Insediativo

1. Il sistema insediativo è costituito:

- a) dal sistema dei **LUOGHI CENTRALI (L)**, cioè dai luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale, caratterizzati da una concentrazione di attività commerciali e di servizi e che assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività (comprendono piazze, strade pedonali e/o commerciali, giardini, parchi ed edifici di interesse collettivo;
- b) dal sistema della **RESIDENZA (R)**, cioè dai luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, i servizi di quartiere correlati all'insediamento residenziale;
- c) dal sistema della **PRODUZIONE (P)**, cioè dai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali e artigianali, alle attività direzionali, alle attività turistico ricettive e commerciali, comprendendo gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione.

2. Il PO individua, all'interno del Sistema insediativo, le aree da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana, all'interno delle quali potranno essere effettuati interventi volti a riqualificare il contesto urbano anche attraverso un insieme sistematico di opere, con le modalità stabilite dall'art.68 delle presenti norme.

Art. 68 – Interventi di rigenerazione urbana

1. All'interno delle aree individuate nelle Tav. "Usi del suolo e modalità d'intervento" con la sigla **AdR** sono consentiti interventi di rigenerazione urbana che abbiano quale obiettivo prioritario la riqualificazione generale del contesto urbano.

2. I soggetti aventi titolo, anche tramite un soggetto promotore terzo, possono presentare proposte di interventi di rigenerazione urbana all'interno delle aree di cui al comma 1, secondo le modalità dell'art.126 della LR 65/2014 e del presente articolo.

3. Si tratta di aree localizzate nel contesto urbano di Venturina Terme caratterizzate dalle seguenti condizioni di degrado:

- degrado urbanistico riferito in particolare alla carenza e/o inadeguatezza delle attrezzature e dei servizi collettivi oltre alla carenza di spazi pubblici ed aree libere;
- degrado socio-economico, riferito alla presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico e/o funzionale, con il contesto urbano di riferimento.

4. Su tali aree possono essere effettuati interventi coordinati di riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione delle aree degradate che abbiano i seguenti obiettivi:

- a) miglioramento delle dotazioni di interesse collettivo, con particolare riferimento ai parcheggi ed alle aree a verde attrezzato;
- b) la riqualificazione delle connessioni con gli spazi e servizi pubblici esistenti;

- c) riqualificazione e miglioramento degli spazi aperti sia privati che pubblici;
- d) delocalizzazione delle attività incompatibili con il sistema della residenza;
- e) riqualificazione del patrimonio edilizio esistente volto:
 - I. all'efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili;
 - II. al miglioramento della relazione con i tessuti urbani circostanti;
- f) riqualificazione delle strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico e/o funzionale, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia.

5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione degli edifici e quelli di sostituzione edilizia dovranno prevedere il rispetto dell'altezza massima del contesto di riferimento costituito dagli edifici contermini.

6. Sugli edifici ricompresi all'interno delle aree della rigenerazione urbana di cui al presente articolo, fino alla approvazione del piano di intervento di cui al comma 2, sono consentiti gli interventi previsti dal relativo sottosistema di appartenenza ad esclusione degli interventi di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia.

7. Gli interventi proposti con il Piano di intervento di cui al comma 2 potranno prevedere i seguenti incrementi della superficie edificabile legittima esistente:

- a) 35% della Se esistente per gli interventi che prevedono gli interventi di cui al comma 4 lett. a, b, c.
- b) 30% della Se esistente per gli interventi che prevedono gli interventi di cui al comma 4 lett. d, f.
- c) 25% della Se esistente per gli interventi che prevedono gli interventi di cui al comma 4 lett. e.

8. Gli incrementi di cui alle precedenti lettere del comma 7 non sono cumulabili.

9. Quali incentivi alternativi agli incrementi della superficie edificabile legittima esistente di cui al comma 7, laddove non applicabili, potranno trovare applicazione (tramite specifica deliberazione comunale) le regole previste dagli artt. 16, 17, 18 e 19 del DPR n. 380/2001 in materia di esonero e riduzioni dei contributi di costruzione.

Art. 69 - Sistema dei luoghi centrali

1. Il Sistema dei luoghi centrali è costituito dagli spazi aperti e costruiti della vita collettiva della comunità, la quale si riconosce in tali luoghi, che risultano espressione delle diversità e delle identità locali e che costituiscono la cosiddetta "città pubblica".

2. Il sistema dei luoghi centrali è articolato nei seguenti sottosistemi:

- a) L1: luoghi centrali – gli spazi pubblici
- b) L2: luoghi centrali: grandi attrezzature
- c) L3: impianti e attrezzature tecnologiche

3. Le funzioni caratterizzanti il Sistema dei luoghi centrali sono i servizi e le attrezzature di uso pubblico nelle articolazioni previste dall'art. 6. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

4. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema dei luoghi centrali:

- a) le attività industriali e artigianali;

b) le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.

5. E' consentito il mantenimento delle attività di cui al comma 4 esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, in tal caso sono però ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa **rec2**.

6. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili sono comunque ammessi.

Art. 70 - Sottosistema L1: luoghi centrali – gli spazi aperti della collettività

1. Sono gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport - compresi quelli di interesse generale - e le aree per parcheggi di cui al DM 1444/1968.

2. Corrisponde agli spazi aperti, percorrenze e connessioni per lo più pedonali, che costituiscono la maglia dei luoghi di interesse pubblico sulla quale gravitano i luoghi aperti e di svago, le attrezzature sportive di quartiere, gli edifici di interesse pubblico.

3. Nel sottosistema **L1**: luoghi centrali - gli spazi pubblici, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentite tutte le destinazioni d'uso riferite agli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico di cui all'art.3 del DM 1444/1968.

4. Nel sottosistema **L1**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi negli edifici esistenti a destinazione pubblica:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer3**;
- b) gli interventi di addizione volumetrica **av1** e sostituzione edilizia **av2** nelle quantità ritenute necessarie in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte e fino ad un massimo consentito del 40% della superficie esistente;
- c) gli interventi pertinenziali.

4.bis Negli edifici e spazi aperti di proprietà privata ricadenti all'interno del Sottosistema L1, destinati a servizi ed attrezzature di uso pubblico e vincolati con apposita convenzione con il Comune, sono ammessi gli stessi interventi di cui al comma 4.

5. Negli edifici e spazi aperti di proprietà privata ricadenti all'interno del Sottosistema L1, non destinati a servizi ed attrezzature di uso pubblico e non vincolati da apposita convenzione con il Comune, non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso e sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa **rec1**.

6. Nei casi di cui al comma 5 sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia solo se finalizzati alla realizzazione di Co-Housing, social housing, assistenza anziani, residenze protette, secondo le seguenti percentuali:

- a) addizione volumetrica **av1** fino ad un massimo consentito del 30% della superficie esistente;
- b) sostituzione edilizia **av2** fino ad un massimo consentito del 40% della superficie esistente;

7. Tutti gli interventi di addizione volumetrica all'interno del sottosistema L1 dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di

assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.).

Art. 71 - Sottosistema L2: luoghi centrali – le attrezzature collettive

1. Nel sottosistema L2: luoghi centrali: le attrezzature collettive, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento”, sono consentite le destinazioni d’uso riferite agli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale di cui all’art.4 c.5 del DM 1444/1968 ed agli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui all’art.3 del DM 1444/1968.

Sono inoltre ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) attività commerciali al dettaglio: **Tc1 e Tc2**;
- b) le attività direzionali: **Tu**;
- c) attività turistico ricettive: **Tr1**;
- d) residenza, solo nel caso in cui risulti integrata ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico.

2. Nel sottosistema **L2**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento”, sono ammessi:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer3**;
- b) gli interventi di addizione volumetrica **av1** e sostituzione edilizia **av2** nelle quantità ritenute necessarie in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte e fino ad un massimo consentito del 50% della superficie esistente;
- c) gli interventi pertinenziali.

2bis. Negli edifici e spazi aperti di proprietà privata ricadenti all’interno del Sottosistema L2, destinati a servizi ed attrezzature di uso pubblico che risultino vincolati con apposita convenzione con il Comune che stabilisca e garantisca l’erogazione del servizio pubblico, sono ammessi gli stessi interventi di cui al comma 4.

3. Negli edifici e spazi aperti di proprietà privata ricadenti all’interno del Sottosistema L2, non destinati a servizi ed attrezzature di uso pubblico e non vincolati da apposita convenzione con il Comune, non è ammesso il mutamento di destinazione d’uso e sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa **rec1**.

4. Nei casi di cui al comma 3 sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia solo se finalizzati alla realizzazione di Co-Housing, social housing, assistenza anziani, residenze protette, secondo le seguenti percentuali:

- a) addizione volumetrica **av1** fino ad un massimo consentito del 30% della superficie esistente;
- b) sostituzione edilizia **av2** fino ad un massimo consentito del 45% della superficie esistente;

4bis. Negli spazi aperti di proprietà privata con sigla Tc1 è consentita la realizzazione di chioschi anche corredati di strutture ombreggianti, a servizio dell’area pubblica, per bar, pizzerie, gelateria etc. per una superficie massima pari a 35 mq di Superficie Edificabile (SE).

5. Tutti gli interventi di addizione volumetrica all’interno del Sottosistema L2 dovranno costituire con l’esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell’intera area, al fine di

assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.).

6. All'interno dei tessuti TPS2 (Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali) negli interventi sugli edifici ed i complessi esistenti e gli spazi aperti a questi relazionati si dovranno possibilmente:

- a) attrezzare ecologicamente gli edifici e riqualificare gli spazi aperti;
- b) prevedere schermature barriere visive e antirumore quando necessario.
- c) sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, mini eolico, biomasse, mini idraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

7. All'interno dei tessuti TPS3 – (Insule specializzate) negli interventi sugli edifici ed i complessi esistenti e gli spazi aperti a questi relazionati si dovranno possibilmente:

- a) incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti;
- b) sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc. per la produzione di energia alternative;
- c) prevedere varchi e visuali verso il territorio aperto;
- d) prevedere schermature barriere visive e antirumore quando necessario.

Art. 72 - Sottosistema L3: impianti e attrezzature tecnologiche

1. Nel sottosistema **L3**: impianti e attrezzature tecnologiche, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentite le sole destinazioni d'uso riferite ai servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui al comma 1 dell'art.6.

2. Nel sottosistema **L3**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi:

- a) tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.11 che si rendano strettamente necessari in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte;
- b) gli ampliamenti volumetrici di cui all'art.12 nelle quantità ritenute necessarie in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte e fino ad un massimo consentito del 50% della superficie esistente.

CAPO II – SISTEMA DELLA RESIDENZA

Art. 73 - Sistema della residenza

1. Il sistema della residenza è articolato nei seguenti sottosistemi:

- R1: i tessuti di matrice antica, suddiviso in:
 - R1.1: il centro antico di Campiglia
 - R1.2 le prime espansioni otto-novecentesche
- R2: le nuove espansioni moderne
- R3: i quartieri pianificati
- R4: i quartieri isolati
- R5: edificato sparso

- R6: il comparto turistico

2. La funzione caratterizzante il Sistema della Residenza è la residenza nelle articolazioni previste all'art. 5 comma 1. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

3. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema della residenza:

- a) le attività industriali e artigianali;
- b) le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.

4. È consentito il mantenimento delle attività di cui al comma 3 esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, in tal caso sono però ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente sono specificati per ciascun sottosistema funzionale. Gli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia non sono consentiti sugli edifici per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione" sono indicati interventi di restauro **re** o di risanamento conservativo **rc** o di ristrutturazione edilizia conservativa **rec1** o **rec2**.

Art. 74 - Sottosistema della Residenza R1: i tessuti di matrice antica

1. Il Sottosistema R1 è articolato in due ambiti distinti: R1.1 è riferito al centro storico di Campiglia ed R1.2 alle prime espansioni otto-novecentesche presenti sia a Campiglia che a Venturina, Cafaggio e Lumiere.

2. L'ambito **R1.1** è riferito al centro storico di Campiglia e salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) attività commerciali al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni Tc1 e Tc4;
- b) attività turistico ricettive: Tr1, Tr3 e Tr4;
- c) attività direzionali e di servizio Tu, escluse le Tu3 e Tu4;
- d) servizi e attrezzature di uso pubblico riferite alle aree per l'istruzione (I) ed alle aree per attrezzature d'interesse comune (S)
- e) Servizi di protezione civile e ordine pubblico.

3. Nell'ambito **R1.1**, gli interventi ammessi per i singoli edifici e spazi aperti privati, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono i seguenti:

- a) Risanamento conservativo - **rc**

4. Nell'ambito **R1.1** non è ammessa la realizzazione di piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone di cui al comma 1 lett. a) punto 6 dell'art.137 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.

5. Non è ammesso il cambio d'uso a residenziale al piano terra degli edifici posti lungo via Buozzi, via Roma e via Cavour ed in tutte le piazze del centro storico; negli altri casi il cambio d'uso dovrà essere effettuato senza interventi sui prospetti prospicienti la pubblica via e nel rispetto delle norme e condizioni igienico sanitarie. La superficie utile minima delle unità abitative risultanti potrà essere inferiore a 45 mq solo nel caso in cui il cambio d'uso venga finalizzato esclusivamente ad abitazione principale, nella quale in sede di deposito del titolo abilitativo corrispondente, il possessore deve impegnarsi a prendervi la residenza anagrafica con il proprio nucleo familiare, entro 180 giorni dal deposito dell'attestazione asseverata di agibilità. In caso di accertata

inadempienza si applicano le sanzioni previste dal Titolo VII della LRT n.65/2014. Non è ammesso il cambio d'uso dei locali posti ai piani terra per la realizzazione di garage.

6. La superficie utile minima delle nuove unità immobiliari risultanti dal frazionamento di unità immobiliari esistenti non può essere inferiore a 45 mq. In caso di frazionamento di un'unità immobiliare in sole due nuove unità immobiliari, una di queste potrà avere una superficie inferiore a 45 mq nei limiti delle vigenti disposizioni di legge. In caso di frazionamento di unità immobiliari deve comunque essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni eventuale nuova unità abitativa. È ammessa la monetizzazione o la loro realizzazione in aree contigue al lotto di intervento, o in altra area individuata dall'Amministrazione Comunale.

7. L'**ambito R1.2** corrisponde agli insediamenti nati a cavallo del '900 e già presenti nella ricognizione ortofotografica del 1954 (volo GAI) e salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse anche le **funzioni** complementari secondarie di cui al comma 2.

8. Nell'**ambito R1.2**, gli interventi ammessi per i singoli edifici e spazi aperti privati, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono i seguenti:

a) Ristrutturazione conservativa – **rec1**

9. Nell'**ambito R1.2** di Campiglia Marittima la superficie utile abitabile minima delle unità abitative risultanti dal frazionamento di edifici esistenti non può essere inferiore a 55 mq. In caso di frazionamento di un edificio esistente in due alloggi uno di questi potrà avere una superficie inferiore a 55 mq nei limiti delle vigenti disposizioni di legge. In caso di frazionamento deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni eventuale nuova unità abitativa. È ammessa la monetizzazione o la loro realizzazione in aree contigue al lotto di intervento, o in altra area individuata dall'Amministrazione Comunale. Tale superficie minima non si applica nell'**ambito R1.2** di Venturina Terme.

10. Nell'area identificata con la sigla R1*-av1/20%-B a sud del centro storico di Campiglia Marittima, l'ampliamento del fabbricato esistente sul versante potrà avvenire esclusivamente con strutture completamente ipogee.

Art. 75 - Sottosistema della Residenza R2: Le nuove espansioni moderne

1. Il sottosistema **R2** corrisponde alle prime espansioni del tessuto storico in età moderna, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) attività commerciali al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni Tc1 e Tc4;
- b) attività turistico ricettive: Tr1, Tr3 e Tr4;
- c) attività direzionali e di servizio Tu1, Tu2 e Tu3;
- d) servizi e attrezzature di uso pubblico riferite alle aree per l'istruzione (I) ed alle aree per attrezzature d'interesse comune (S)
- e) Servizi di protezione civile e ordine pubblico.

2. Nel sottosistema **R2**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti **interventi**:

- a) Interventi di ristrutturazione ricostruttiva **rer3**;

- b) Addizione volumetrica **av1** da attuarsi “una tantum” fino ad un massimo incremento del 20% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa; per le unità immobiliari di superficie inferiore a 100 mq è consentito un incremento fino al 30% della SE esistente; per edifici ad uso residenziale ad un solo piano fuori terra è ammesso il rialzamento di un piano dell’altezza massima di mt 3,50, anche per la realizzazione di una nuova unità immobiliare. In tal caso la previsione del PO assume valore di piano di recupero. Con detto intervento è consentita anche la contestuale demolizione e ricostruzione del volume esistente.
 - c) Sostituzione edilizia **av2** con un incremento massimo del 30% della Superficie Edificabile (SE) esistente;
 - d) gli interventi pertinenziali;
3. Nel caso in cui gli interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia siano finalizzati alla realizzazione di Co-Housing, social housing, assistenza anziani, residenze protette, le percentuali di cui al comma 3 sono così elevate:
- a) addizione volumetrica **av1** fino ad un massimo consentito del 30% della superficie esistente;
 - b) sostituzione edilizia **av2** fino ad un massimo consentito del 40% della superficie esistente;
4. Tutti gli interventi di addizione volumetrica dovranno costituire con l’esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell’intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.).
5. In caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti, anche contestuale agli interventi di addizione volumetrica, deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni eventuale nuova unità abitativa.
6. All’interno dei **tessuti TR2** (tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto):
- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno tendere:
 - alla riqualificazione dei retri urbani verso l’esterno quando questi risultino a contatto diretto con il territorio aperto;
 - alla sistemazione degli spazi aperti interclusi ed alle eventuali aree aperte dismesse e/o degradate;
 - b) negli interventi di ricostruzione il progetto dovrà:
 - evitare l’omologazione delle architetture con l’impiego di tipologie edilizie ed elementi costruttivi dalle forme standardizzate ed estranei al contesto locale;
 - evitare l’inserimento di nuovi edifici disomogenei e contrastanti, per dimensioni e collocazione, con il tessuto ad isolati regolari, compromettenti l’omogeneità percettiva d’insieme.
7. All’interno dei **tessuti TR3** (tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali):

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno tendere:
 - alla riqualificazione dei retri urbani verso l'esterno quando questi risultino a contatto diretto con il territorio aperto;
 - alla riqualificazione dei fronti urbani e degli affacci con le parti più antiche del territorio (aree a contatto con i Sottosistemi R1.1 e R1.2);
 - alla sistemazione degli spazi aperti interclusi ed alle eventuali aree aperte dismesse e/o degradate;
- b) negli interventi di ricostruzione il progetto dovrà:
 - rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti;
 - tendere alla ricostruzione delle relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale)
 - contribuire alla definizione di morfologie di impianto compiuto riconoscibili e identitarie, con la formazione di isolati strutturati;
 - prevedere l'utilizzo di tipi edilizi a blocchi coerenti e conformi a quelli già esistenti e caratterizzanti l'isolato aperto;
 - evitare l'impiego di elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati;
 - elevare la qualità architettonica.

8. All'interno dei **tessuti TR4** (tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata):

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno tendere alla riqualificazione dei retri urbani verso l'esterno quando questi risultino a contatto diretto con il territorio aperto.
- b) negli interventi di ricostruzione il progetto dovrà:
 - incentivare la qualità dell'intervento con l'utilizzo dei linguaggi dell'architettura contemporanea;
 - tendere al miglioramento della qualità dei fronti urbani verso lo spazio agricolo;
 - preservare o costituire nuovi con visivi e connessioni in chiave paesaggistica con il contesto del territorio aperto;
 - prevedere fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani.

9. All'interno dei **tessuti TR7** (tessuti sfrangiati di margine):

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno tendere alla riqualificazione dei retri urbani verso l'esterno quando questi risultino a contatto diretto con il territorio aperto.

10. Nell'area identificata con la sigla R2* a Venturina Terme all'incrocio tra via Pisa e via Firenze, potrà essere realizzata un'autorimessa privata (per un massimo di 125 mq. di superficie coperta) e/o spazi a parcheggio a raso privati.

Art. 76 - Sottosistema della Residenza R3: i quartieri pianificati

1. Il sottosistema **R3** corrisponde alle parti urbane realizzate a seguito dell'attuazione di Piani di lottizzazione privati o piani particolareggiati di iniziativa pubblica; salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità

d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) attività commerciali al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni Tc1 e Tc4;
- b) attività direzionali e di servizio Tu1, Tu2 e Tu3;

2. Nel sottosistema **R3**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti **interventi**:

- a) interventi di ristrutturazione ricostruttiva **rer2** all'interno dei tessuti TR4;
- b) interventi di ristrutturazione ricostruttiva **rer3** all'interno degli altri tessuti diversi da TR4;
- c) Sostituzione edilizia **av2** con un incremento massimo del 20% della Superficie Edificabile (SE) esistente;
- d) gli interventi pertinenziali;

3. Nel caso in cui gli interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia siano finalizzati alla realizzazione di Co-Housing, social housing, assistenza anziani, residenze protette, le percentuali di cui al comma 3 sono così elevate:

- a) sostituzione edilizia **av2** fino ad un massimo consentito del 30% della superficie esistente.

4. In caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni eventuale nuova unità abitativa.

5. All'interno dei **tessuti TR2** (tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto):

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno tendere:
 - alla riqualificazione dei retri urbani verso l'esterno quando questi risultino a contatto diretto con il territorio aperto;
 - alla sistemazione degli spazi aperti interclusi ed alle eventuali aree aperte dismesse e/o degradate;
 - al mantenimento degli elementi di unitarietà progettuale (muri di recinzione, materiali, allineamenti, ecc) derivanti dalle regole dell'originario Piano Attuativo;
- b) negli interventi di ricostruzione il progetto dovrà:
 - evitare la riproposizione di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati dalle regole dell'originario Piano Attuativo;
 - evitare l'inserimento di nuovi edifici disomogenei e contrastanti, per dimensioni e collocazione, con le regole dell'originario Piano Attuativo e compromettenti l'omogeneità percettiva d'insieme.

6. All'interno dei **tessuti TR4** (tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata):

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno tendere:
 - alla riqualificazione dei retri urbani verso l'esterno quando questi risultino a contatto diretto con il territorio aperto;

- al mantenimento degli elementi di unitarietà progettuale (muri di recinzione, materiali, allineamenti, ecc) derivanti dalle regole dell'originario Piano Attuativo.
- b) negli interventi di ricostruzione il progetto dovrà:
 - risultare coerente con gli elementi caratterizzanti e uniformanti esistenti e con le regole dell'originario Piano Attuativo:
 - incentivare la qualità dell'intervento con l'utilizzo dei linguaggi dell'architettura contemporanea;
 - preservare o costituire nuovi con visivi e connessioni in chiave paesaggistica con il contesto del territorio aperto;
 - prevedere fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani.

Art. 77 - Sottosistema della Residenza R4: agglomerati isolati

1. Il sottosistema **R4** corrisponde agli agglomerati isolati delle frazioni di Lumiere e Campalto, oltre alla propaggine sud di Campiglia, Rovinato. Salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) esercizi di vicinato Tc1 e Tc4;
- b) attività turistico ricettive: Tr1, Tr3 e Tr4;
- c) attività direzionali e di servizio Tu1, Tu2 e Tu3;
- d) servizi e attrezzature di uso pubblico riferite alle aree per l'istruzione (I) ed alle aree per attrezzature d'interesse comune (S)

2. Nel sottosistema **R4**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti **interventi**:

- a) Interventi di ristrutturazione ricostruttiva **rer3**;
- b) **Addizione volumetrica av1** da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 25% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa; per le unità immobiliari di superficie inferiore a 100 mq è consentito un incremento fino al 30% della SE esistente.
- c) **Sostituzione edilizia av2** con un incremento massimo del 35% della Superficie Edificabile (SE) esistente;
- d) gli interventi pertinenziali.

3. Nel caso in cui gli interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia siano finalizzati alla realizzazione di Co-Housing, social housing, assistenza anziani, residenze protette, le percentuali di cui al comma 3 sono così elevate:

- a) addizione volumetrica **av1** fino ad un massimo consentito del 35% della superficie esistente;
- b) sostituzione edilizia **av2** fino ad un massimo consentito del 45% della superficie esistente.

4. In caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni eventuale nuova unità abitativa.

5. Il Sottosistema R4 è caratterizzato dalla sola presenza del **tessuto TR12** (Piccoli agglomerati isolati extraurbani), per i quali:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno tendere alla riqualificazione dei retri urbani di scarsa qualità e/o degradati;
- b) negli interventi di ricostruzione il progetto dovrà:
 - tendere alla riqualificazione dei “marginii urbani” anche tutelando i caratteri naturali;
 - integrare le attività urbane con quelle rurali;
 - evitare l’occupazione degli spazi aperti interclusi non costruiti e la saturazione edilizia;
 - evitare l’occlusione di affacci e visuali dirette sul territorio aperto.

Art. 78 - Sottosistema della Residenza R5: edificato sparso

1. Il sottosistema **R5** corrisponde ad alcuni insediamenti caratterizzati da una edificazione dispersa, senza regole apparenti. Salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento”, oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) attività direzionali e di servizio Tu1, Tu2 e Tu3;
- b) attività commerciali al dettaglio limitate alla fattispecie Tc4;

2. Nel sottosistema **R5**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento”, sono ammessi i seguenti **interventi**:

- a) Interventi di ristrutturazione edilizia rer3.
- b) **Addizione volumetrica av1** da attuarsi “una tantum” fino ad un massimo incremento del 25% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa; per le unità immobiliari di superficie inferiore a 100 mq è consentito un incremento fino al 35% della SE esistente.
- c) **Sostituzione edilizia av2** con un incremento massimo del 35% della Superficie Edificabile (SE) esistente;
- d) gli interventi pertinenziali.

3. Nel caso in cui gli interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia siano finalizzati alla realizzazione di Co-Housing, social housing, assistenza anziani, residenze protette, le percentuali di cui al comma 3 sono così elevate:

- a) addizione volumetrica **av1** fino ad un massimo consentito del 35% della superficie esistente;
- b) sostituzione edilizia **av2** fino ad un massimo consentito del 45% della superficie esistente.

4. In caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni eventuale nuova unità abitativa.

5. All’interno dei **tessuti TR6** (tessuti a tipologie miste):

- a) negli interventi di ricostruzione il progetto dovrà:
 - incentivare la qualità dell’intervento con l’utilizzo dei linguaggi dell’architettura contemporanea;
 - valutare la possibilità di dismettere e sostituire edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali;

- lavorare sul margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica;
 - costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto;
 - migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo;
 - prevedere eventuali percorsi di connessione/attraversamento;
 - collocare fasce alberate
 - favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
- b) All'interno dei **tessuti TR7** (tessuti sfrangiati di margine) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno tendere alla riqualificazione dei retri urbani verso l'esterno quando questi risultino a contatto diretto con il territorio aperto.

Art. 79 – Sottosistema della residenza R6: il comparto turistico

1. Il sottosistema R6 corrisponde all'area interessata dalle terme e dalle attrezzature a queste collegate, comprese anche alcune residenze. Salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) attività turistico ricettive: Tr1, Tr3, Tr4 e Tr5;
- b) esercizi di vicinato Tc1 e Tc4.

2. Nel sottosistema **R6**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti **interventi**:

- a) Interventi di ristrutturazione edilizia rer3.
- b) **Addizione volumetrica av1** da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 20% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa; per le unità immobiliari di superficie inferiore a 100 mq è consentito un incremento fino al 30% della SE esistente.
- c) **Sostituzione edilizia av2** con un incremento massimo del 40% della Superficie Edificabile (SE) esistente;
- d) gli interventi pertinenziali.

3. Il Sottosistema R6 è caratterizzato dalla sola presenza del **tessuto TR7** (Piccoli agglomerati isolati extraurbani), per i quali:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno tendere alla riqualificazione dei retri urbani verso l'esterno quando questi risultino a contatto diretto con il territorio aperto.
- b) negli interventi di ricostruzione il progetto dovrà:
 - evitare l'occupazione degli spazi aperti interclusi non costruiti e la saturazione edilizia;
 - evitare l'occlusione di affacci e visuali dirette sul territorio aperto;
 - integrarsi con gli spazi ad uso pubblico esistenti;
 - innalzare la qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti;
 - incentivare la qualità dell'intervento con l'utilizzo dei linguaggi dell'architettura contemporanea;

4. Gli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia non sono consentiti sugli edifici per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione" sono indicati interventi di restauro **re** o di risanamento conservativo **rc** o di ristrutturazione edilizia conservativa **rec1** o **rec2**.

5. Nell'area identificata con la sigla R6TR7*-Tu3-D posta lungo la SS. Via Aurelia, nell'area termale di Venturina, è consentito un intervento di addizione volumetrica Av1 o sostituzione edilizia Av2, come normati dall'art.12, con un incremento massimo del 40% della Superficie Edificabile (SE) esistente, da destinare a servizi sportivi per come definiti all'art.5 e per dotare la struttura di una dotazione turistico ricettiva, complementare ai servizi sportivi esistenti. L'area nel suo complesso dovrà mantenere la vocazione principale sportiva.

CAPO III – SISTEMA DELLA PRODUZIONE

Art. 80 - Sistema della Produzione: P1: Le aree produttive ed artigianali

1. Il Sistema della produzione corrisponde ai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione; sono aree in cui sono localizzate, in genere, attività produttive di media dimensione, attività commerciali all'ingrosso e depositi.

2. La funzione caratterizzante il Sistema della Produzione è quella industriale e artigianale, nelle articolazioni previste dal comma 2 dell'art. 5. Sono inoltre ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) attività direzionali e di servizio Tu1, Tu2 e Tu3;
- b) esercizi di vicinato Tc1 e Tc4.

3. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema della produzione:

- a) la residenza, salvo gli alloggi per custode realizzati per effetto delle pregresse disposizioni, non frazionabili;
- b) le attività turistico ricettive.

4. È consentito il mantenimento delle attività di cui al comma 3 esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, in tal caso sono però ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Sono ammessi gli uffici dell'azienda, la vendita al dettaglio in conformità alla disciplina del presente RU.

6. (Stralciato)

7. Nel sottosistema della produzione l'edificazione è subordinata di norma all'approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, salvo quanto diversamente specificato per i singoli ambiti produttivi di cui al comma 10 con i seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 0,5 mq/mq
- altezza massima ml. 10.00 (senza limiti per volumi tecnici e fino a mt.14.00 per installazione di carri ponte o altre strutture speciali). Per impianti di tipo speciale (tipo altiforni, ecc.) tali limiti potranno essere derogati in relazione alle particolarità tecniche dell'impianto in questione.

8. Con le localizzazioni previste dallo strumento urbanistico attuativo saranno distinte le attività produttive da quelle commerciali e di servizio, anche al fine di assicurare alle

attività commerciali il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi pubblici e privati stabiliti dalle presenti Norme.

9. Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti **interventi**:

- a) Interventi di ristrutturazione edilizia **rer3**.
- b) **Addizione volumetrica av1** da attuarsi “una tantum” fino ad un massimo incremento del 25% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa;
- c) **Sostituzione edilizia av2** con un incremento massimo del 35% della Superficie Edificabile (SE) esistente;
- d) gli interventi pertinenziali.

9.bis All'interno dei tessuti TPS1 – (Tessuto a proliferazione produttiva lineare) negli interventi sugli edifici esistenti si dovranno possibilmente:

- a) riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica ambientale e architettonica del contesto;
- b) attrezzare ecologicamente gli edifici e riqualificare gli spazi aperti;
- c) sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, mini eolico, biomasse, mini idraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

9.ter All'interno dei tessuti TPS2 (Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali) negli interventi sugli edifici ed i complessi esistenti e gli spazi aperti a questi relazionati si dovranno possibilmente:

- a) attrezzare ecologicamente gli edifici e riqualificare gli spazi aperti;
- b) prevedere schermature barriere visive e antirumore quando necessario.
- c) sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, mini eolico, biomasse, mini idraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

10. All'interno del sottosistema P1 sono riconoscibili quattro diversi ambiti:

- P1.1 ambito artigianale del PIP la Monaca;
- P1.2/P1.2a ambito artigianale industriale del PIP Campo alla Croce
- P1.3 ambito artigianale e commerciale di Cafaggio
- P1.4 area artigianale della Stazione

11. Per l'area individuata come **P1.1 ambito artigianale del PIP la Monaca**, urbanizzato per effetto dei previgenti strumenti attuativi di iniziativa pubblica, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) nuova edificazione
- b) ristrutturazione edilizia **rer3**
- c) addizione volumetrica **av1**
- d) sostituzione edilizia **av2**
- e) interventi pertinenziali.

I suddetti interventi, ai soli fini produttivi, non potranno determinare nel lotto un indice di copertura (IC) superiore al 50% e dovranno rispettare l'altezza massima indicata al comma 7.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) produttiva **Pp**, ad esclusione delle attività industriali;
- b) commerciali al dettaglio **Tc1**
- c) commerciale al dettaglio **Tc2**, limitatamente alle concessionarie ed agli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita
- d) direzionale e di servizio **Tu1, Tu2 e Tu3**
- e) commerciale all'ingrosso **Tdc**.

11bis. Nell'area individuata come **P1.1a** si applicano le norme del Piano di Lottizzazione fino alla scadenza della relativa convenzione approvata, dopo tale data, sull'intera area, vale un regime di inedificabilità.

11ter. Nell'area individuata come **P1.1b** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività direzionali e di servizio Tu1, Tu2 e Tu3;
- b) esercizi di vicinato Tc1 e Tc4.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al comma 9, mentre non sono consentiti gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 7.

12. Per l'area individuata come **P1.2 ambito artigianale industriale del PIP Campo alla Croce**, urbanizzato per effetto dei previgenti strumenti attuativi di iniziativa pubblica, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) nuova edificazione
- b) ristrutturazione edilizia **rer3**
- c) addizione volumetrica **av1**
- d) sostituzione edilizia **av2**
- e) interventi pertinenziali

I suddetti interventi non potranno determinare nel lotto un indice di copertura (IC) superiore al 50% e dovranno rispettare l'altezza massima indicata al comma 7, nonché l'indice di edificabilità fondiaria (IF) 0,7 mq/mq

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) produttiva **Pp**
- b) direzionale e di servizio **Tu1, Tu2 e Tu3**
- c) servizi amministrativi **Sa**
- d) commerciale al dettaglio **Tc1**, limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande
- e) commerciale al dettaglio **Tc2**, limitatamente alle concessionarie ed agli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita
- f) commerciale all'ingrosso **Tdc**

12.bis Nell'area individuata come **P1.2a** è consentito il completamento delle opere di urbanizzazione, mediante l'approvazione di progetti di opera pubblica e la realizzazione anche da parte dei soggetti attuatori a scomputo dei contributi di cui all'art. 183 della LR 65/2014, nonché l'edificazione diretta dei lotti mediante gli indici e le destinazioni previste dal comma 12.

13. Per l'area individuata come **P1.3 ambito artigianale e commerciale di Cafaggio** sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione edilizia **rer3**
- b) addizione volumetrica **av1** da attuarsi "una tantum" fino ad un

- massimo incremento del 40% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa
- c) sostituzione edilizia **av2** con un incremento massimo del 50% della Superficie Edificabile (SE) esistente
- d) interventi pertinenziali

Gli interventi di addizione volumetrica e Sostituzione edilizia non potranno determinare nel lotto un indice di copertura (IC) superiore al 60%.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) produttiva **Pp**, ad esclusione delle attività industriali
- b) direzionale e di servizio **Tu1, Tu2 e Tu3**
- c) commerciale al dettaglio **Tc1**
- d) commerciale al dettaglio **Tc2**, limitatamente alle concessionarie ed agli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita
- e) commerciale all'ingrosso **Tdc**

All'interno dei tessuti TPS1 – (Tessuto a proliferazione produttiva lineare) negli interventi sugli edifici esistenti si dovranno possibilmente:

- f) riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica ambientale e architettonica del contesto;
- g) attrezzare ecologicamente gli edifici e riqualificare gli spazi aperti;
- h) sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, mini eolico, biomasse, mini idraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

14. Per l'area **P1.4 area artigianale della Stazione** sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione edilizia **rer3**
- b) addizione volumetrica **av1** da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 30% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa
- c) sostituzione edilizia **av2** con un incremento massimo del 35% della Superficie Edificabile (SE) esistente
- d) interventi pertinenziali

Gli interventi di addizione volumetrica e Sostituzione edilizia non potranno determinare nel lotto un indice di copertura (IC) superiore al 50%.

Fatto salvo quanto specificatamente indicato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) produttiva **Pp**, ad esclusione delle attività industriali
- b) direzionale **Tu1, Tu2 e Tu3**
- c) commerciale **Tc1 e Tc2**
- d) attrezzature d'interesse comune e generale **S**

15. All'interno degli ambiti P1.1, P1.2, P1.3 e P1.4 valgono anche le prescrizioni di cui ai commi 9.bis e 9.ter.

TITOLO XV – IL TERRITORIO RURALE

CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE

Art. 81 - Disciplina generale del sistema ambientale

1. Il sistema **AMBIENTALE (V)** corrisponde ai grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale; in esso è ricompreso tutto il territorio aperto, gli insediamenti a struttura complessa (aggregati) e gli insediamenti isolati - storici e recenti – diffusi. Esso è articolato nei seguenti sottosistemi e ambiti:

- V1: Riserva di naturalità
- V2: Area della transizione
 - V2.1 Ambito di pertinenza del centro storico
 - V2.2 Aree agricole di rilevante interesse paesaggistico-ambientale
- V3: Corridoi ecologici
- V4: Aree agricole di pianura
 - V4.1: Aree per la trasformazione dei prodotti agricoli
 - V4.2: Aree per colture ortoflorovivaistiche
- V5: Aree periurbane
- V6: Complessi e edifici di interesse storico architettonico
 - V6.1: Nuclei rurali storici
 - V6.2: Edifici di interesse storico

2. La funzione caratterizzante il Sistema Ambientale è quella **agricola - A**. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

3. Sono da considerarsi compatibili con il territorio rurale, salvo diversa e specifica indicazione nella disciplina dei vari Sottosistemi, altre attività localizzate o da localizzare articolate in:

- pubbliche e/o di interesse pubblico quali realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio di attività etc.
- strutture ricettive
- ristoranti, bar
- attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale della Val di Cornia
- attività sportive, per il tempo libero, per la motricità, ricreative compatibili con il territorio rurale o anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive
- attività di aviosuperficie nei limiti stabiliti dalla normativa vigente;
- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici
- maneggi e pensioni per cavalli
- attività ortive per autoconsumo
- residenziali civili

4. Nel territorio rurale e aperto è ammessa la realizzazione di reti o impianti di telecomunicazione, trasporto, distribuzione e trasformazione di energia elettrica, acquedotti, fognature, impianti di depurazione, impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche, postazioni di rilevazione e di misurazione (centraline, pluviometri, anemometri, ecc.), opere necessarie per la protezione civile, per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica, posti di vigilanza e soccorso, isole ecologiche, manufatti ed opere necessarie per l'allestimento delle colonie feline, quando tali opere non siano espressamente vietate o condizionate da specifiche prescrizioni riferite ai singoli sottosistemi. È inoltre sempre ammesso l'adeguamento della viabilità pubblica esistente (rotatorie, adeguamento della sezione stradale, piste ciclabili, ecc.) purché non determini significative alterazioni morfologiche e compromissione dei beni territoriali del sistema ambientale.

Agli effetti delle presenti norme valgono le seguenti definizioni:

- **linee aeree per il trasporto energetico:** quelle ad alta e media tensione, sostenute da pali o tralicci che collegano stazioni elettriche, impianti di produzione con le connessioni di smistamento e vettoriamento, altre linee di alta o media tensione che non siano configurabili come allacciamenti di utenze;
- **linee aeree per la distribuzione energetica:** quelle a media e bassa tensione, sostenute da pali, che rappresentano veri e propri allacciamenti di utenze, compresa l'eventuale realizzazione di nuova cabina elettrica o apparati tecnologici di servizio (armadietti, trasformatori, od interruttori a palo, ecc.).

5. La nuova costruzione di linee ed impianti per il trasporto, la distribuzione e la trasformazione di energia elettrica è regolata dalla specifica normativa di settore; valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- a) divieto di tubodotti in superficie e di attraversamento con linee aeree per il trasporto di energia elettrica ad alta e media tensione sostenute da tralicci, fatta eccezione per il sottosistema V4.
- b) si deve tuttavia osservare il criterio della creazione di "corridoi" in cui concentrare le reti di trasporto energetico al fine di evitare la loro casuale disseminazione sul territorio
- c) la realizzazione degli impianti di trasformazione e di nuove linee di trasporto/distribuzione è comunque condizionata alla contemporanea presentazione di un progetto di ristrutturazione e razionalizzazione della rete che preveda la contemporanea dismissione e rimozione di impianti ed apparati non più funzionali alla stessa, e dimostri la sostenibilità dell'intervento in relazione al consumo di suolo
- d) le nuove linee aeree devono essere realizzate in maniera tale da evitare il contrasto con i valori e con le funzioni proprie del contesto ambientale e paesaggistico interessato; a tal fine si deve, il più possibile, seguire la viabilità esistente e non operare riduzioni sostanziali della vegetazione esistente
- e) sono obbligatorie misure e tecniche di mimetizzazione.

6. Sono considerate funzioni incompatibili con il Sistema Ambientale:

- a) le attività industriali e artigianali riferite alle articolazioni **Ip** (fabbriche, officine e autofficine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi); magazzini, depositi coperti e scoperti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo) e **Ia** (attività artigianali).
 - b) le attività commerciali al dettaglio riferite all'articolazione **Tc2** (medie strutture di vendita).
 - c) le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi **Tdc**.
7. E' consentita la realizzazione di strutture destinate all'avvistamento degli incendi e di attrezzature e punti di sosta legati al turismo escursionistico.
8. E' consentito il mantenimento delle attività di cui al comma 3 esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, in tal caso sono però ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
9. In tutte le aree ricomprese all'interno del Sistema Ambientale sono consentiti i seguenti interventi:
- a) miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
 - b) mantenimento e recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.).

Art. 82 - Sottosistema Ambientale V1: riserva di naturalità

1. Costituiscono la **riserva di naturalità** del territorio comunale di Campiglia Marittima: la zona boscata a nord del Capoluogo, corrispondente all'area dei Monti Calvi, del Monte Rombolo, del Colle di Montecalvino e di Poggio del Frassine; l'area a sud est del confine comunale del Parco Provinciale di Montioni, versante livornese, il parco archeologico e minerario di San Silvestro.

1.bis Il sottosistema V1 costituisce "subambito" dell'ambito di paesaggio "La collina di Campiglia Marittima" di cui all'art.19 della disciplina di PSi. All'interno del sottosistema ambientale V1 sono ricomprese e disciplinate:

- le aree ad elevato grado di naturalità
- le aree forestali e boscate, gli elementi vegetali di pregio e le emergenze vegetazionali

1.ter All'interno del Sottosistema Ambientale V1 sono rinvenibili i seguenti sistemi morfogenetici di cui alla Invariante strutturale-I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici, così come riportati nella Tav. P.02-I ed all'art.10 del PSi, le cui azioni sono state declinate e recepite nel presente articolo:

- Fondovalle (FON)
- Collina calcarea (Cca)
- Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri (CLVr)
- Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)

1.quarter All'interno del Sottosistema Ambientale V1 sono rinvenibili i seguenti elementi strutturali e funzionali di cui alla Invariante strutturale-II: i caratteri ecosistemici del paesaggio, così come riportati nella Tav. P.02-II ed all'art.11 del PSi, le

cui azioni sono state declinate e recepite nel presente articolo:

- 1a. Nodo forestale secondario
- 1b. Matrice forestale ad elevata connettività
- 1d. Aree forestali in evoluzione a bassa connettività
- 2d. Agroecosistema frammentato attivo
- 2e. Agrosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
- 5d. Area critica per processi di artificializzazione

1. quinquies All'interno del Sottosistema Ambientale V1 sono rinvenibili i seguenti morfotipi rurali di cui alla Invariante strutturale-IV: i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali, così come riportati nella Tav. P.02-IV ed all'art.13 del PSi, le cui azioni sono state declinate e recepite nel presente articolo:

- 16. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina

2. Nel Sottosistema **V1** salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) la residenza **R**;
- b) le attività di ristorazione ed i bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato questi ultimi riferiti al solo settore merceologico alimentare;
- c) le attività turistico ricettive **Tr1, Tr3, Tr4, Tr6, Tr7**.

3. Nel sottosistema **V1**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", non è ammessa alcuna forma di nuova edificazione, comprese le strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, con esclusione di strutture destinate all'avvistamento degli incendi e di attrezzature e punti di sosta legati al turismo escursionistico e non è consentita la realizzazione di nuove strade, anche campestri fatta eccezione per le strade antincendio.

4. È consentita:

- a) la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.104;
- b) la realizzazione di piscine nell'ambito delle corti e delle aree di pertinenza degli edifici esistenti a condizione che ne venga proposto un corretto inserimento architettonico, paesaggistico ed ambientale;
- c) gli interventi finalizzati al recupero ambientale delle aree degradate anche al fine di creare servizi e attrezzature ricreativi e aree di sosta legate alla rete degli itinerari escursionistici;
- d) le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica,
- e) le attività di coltivazione del bosco, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale, di rinaturalizzazione, di manutenzione e realizzazione dei sentieri e delle ippovie, di tempo libero e svago, di didattica, di agriturismo esclusivamente tramite recupero di edifici esistenti, di

- manutenzione della viabilità e altre opere esistenti;
 - f) la realizzazione di manufatti temporanei per attività faunistico-venatorie e per attività cinofile alle prime connesse, necessarie per il ricovero e l'addestramento cani, disciplinati dall'art. 104 delle presenti norme;
 - g) le trasformazioni del manto forestale solo in casi di ristrutturazioni edilizie che risultino migliorative rispetto ad una situazione di evidente degrado (presenza di ruderi o strutture fatiscenti all'interno delle aree boscate); la trasformazione dovrà 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 presentato un rilievo delle alberature più significative presenti nell'area oggetto di trasformazione, con l'evidenziazione delle essenze da abbattere e di quelle che, se mantenute, entreranno a far parte del verde pertinente al fabbricato.
 - h) gli interventi e le opere di pubblico interesse finalizzati alla tutela, alla conoscenza ed alla fruizione dei valori naturalistici ed ambientali del bosco, se previsti da specifici piani particolareggiati.
 - i) Qualora, per interventi ammessi dal presente PO, si debba provvedere alla riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive, ne dovranno essere reimpiantate di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico delle formazioni composte da specie non indigene.
5. È ammessa la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione:
- a) di strade forestali, di piste forestali, di piste temporanee di esbosco, in tutti i casi di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, e non pavimentate con materiali impermeabilizzanti, di condotte, canali temporanei e linee di esbosco, anche attrezzate con teleferiche, gru a cavo o altri mezzi consimili, posti temporaneamente in opera, nonché di imposti o piazzali permanenti o temporanei per il deposito del legname, parimenti non pavimentati con materiali impermeabilizzanti, e infine di aie carbonili;
 - b) di torrette, di norma in legno, per l'avvistamento degli incendi;
 - c) di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi;
 - d) di sentieri o mulattiere, nonché di spiazzali per la sosta e l'eventuale ristoro, in ogni caso non pavimentati con materiali impermeabilizzanti, eventualmente attrezzati con sedili, tavoli di appoggio, contenitori per la raccolta dei rifiuti, e consimili elementi di arredo e di servizio, di norma realizzati in legno, pietra, altri materiali naturali, ed eccezionalmente in metallo o in vetro.
 - e) di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, per le telecomunicazioni, e simili, nei casi

in cui siano al servizio di strutture e attività esistenti, ove sia dimostrata insussistenza di alternative, o loro rilevante maggiore onerosità. Negli interventi di ristrutturazione e di nuova realizzazione di tali impianti, è prescritto l'interramento, salvo dimostrate, ostative e insuperabili ragioni di efficienza, ovvero di pericolosità;

6. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema **V1**, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" si applicano le disposizioni di cui ai successivi art. 92, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e art. 93, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.

Art. 83 – Parco archeominerario di San Silvestro (VpAS)

1. Il Parco archeominerario di San Silvestro è una vasta area collinare che si estende per circa 450 ettari e che comprende sistemi insediativi e nuclei storici, ampie aree di valenza paesaggistica ed alcuni siti estrattivi dismessi.

2. Il territorio del Parco insiste sull'areale dell'ex ANPIL "San Silvestro" (istituita con Delibera del Consiglio Comunale di Campiglia Marittima del 25 febbraio 1998, n.15 ed inserita nella rete regionale delle aree protette) e su un sito di riconosciuto interesse comunitario SIC (IT5160008) e di importanza regionale (SIR), il Monte Calvi di Campiglia, che testimonia l'elevato valore naturalistico ed ecologico di quest'area.

3. Il parco comprende i sistemi insediativi ed i nuclei storici de la Rocca San Silvestro, Villa Lanzi e Palazzo Gowett, Etruscan Mines, Caprareccia, Piazzale e Stazione di Valle Lanzi, Madonna di Fucinaia, Pozzo Earle e Temperino; le aree paesaggistiche quali la Valle dei Manienti, Monte Rombolo, la Valle dei Lanzi, le olivete terrazzate di Valle Lanzi, il Vallin dei Carpini, lo sperone di Monte Calvi, il versante di Sant'Antonio e il Botro ai Marmi; i siti estrattivi dismessi quali la Cava di Valle dei Lanzi, i Fornelli di Monte Rombolo.

4. Per il Parco di San Silvestro il PO dispone la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica finalizzato alla valorizzazione dell'intera area del Parco. Il Piano Attuativo dovrà definire tutti gli interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e di salvaguardia delle risorse storico-archeologiche presenti, prevedendo destinazioni funzionali coerenti con la natura e l'utilizzazione del parco archeominerario. Il Piano dovrà risultare coerente ai seguenti obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale:

- incentivazione della ricerca scientifica sia in campo naturale, sia in quello storico- archeologico;
- rafforzamento dei servizi e dell'educazione ambientale;
- gestione integrata del turismo e diversificazione dell'offerta nell'arco dell'anno;
- progressiva attuazione del parco archeologico e minerario, in collaborazione con soggetti pubblici e con titolari delle autorizzazioni per attività estrattive, al fine di valorizzare il patrimonio archeologico, paesaggistico e minerario del parco e la graduale cessazione dell'attività estrattiva all'esaurimento degli obiettivi di produzione sostenibile,

come definiti nell'ambito dell'accordo di comprensorio di cui all'art. 10 della LRT. n. 35/2015;

- riorganizzazione e ammodernamento degli impianti tecnologici delle attività estrattive esistenti con la riduzione dei fattori di criticità ambientale.

5. Un riferimento privilegiato alla redazione del Piano Attuativo sarà costituito dal "masterplan paesaggistico del Parco archeominerario di San Silvestro" esito di un percorso di ricerca frutto di un accordo tra il Dipartimento di Architettura della Università di Firenze e la Parchi Val di Cornia Spa.

6. Nelle more del Piano Attuativo di cui al comma 4 su tutte le strutture del Parco di San Silvestro sono ammessi interventi di conservazione, adeguamento, ampliamento, rifunzionalizzazione, previa approvazione di specifici progetti pubblici. È altresì ammesso il recupero di manufatti esistenti per funzioni coerenti con le finalità del parco.

7. Il recupero del complesso Etruscan Mines è subordinato, in ragione della complessità e importanza dell'intervento, alla preventiva redazione e approvazione di un piano particolareggiato. Il piano dovrà indicare il rapporto di funzionalità e complementarità del complesso da recuperare con le altre strutture del parco, gli scenari di compatibilità con gli impianti produttivi esistenti, le azioni di mitigazione degli effetti di tali attività, il tutto in un quadro di attenta lettura delle componenti storico-testimoniali e di coerenza con gli indirizzi di utilizzazione e valorizzazione del Parco di San Silvestro. Il complesso così recuperato potrà ospitare funzioni legate alla visitazione del parco, alla musealità, alla didattica e alla ricettività, nei limiti e quantità coerenti con il Psi e con il presente PO.

8. Per le aree d'interesse archeologico sono ammessi quei lavori necessari alla conservazione delle caratteristiche naturali dei luoghi e per il recupero ed il ripristino dei danni apportati da interventi naturali ed artificiali. Su dette aree è altresì possibile il proseguimento dell'attività agricola a condizione che non vengano effettuati movimenti di terreno eccedenti lo strato agricolo superficiale ordinario.

9. Per le aree riconosciute di interesse minerario, all'interno del parco sono consentiti lavori di ricerca e restauro aventi per obiettivo la conservazione, il recupero e il ripristino dei manufatti e delle opere di qualsiasi tipo nella loro successione storica. Essi dovranno essere condotti sulla base di progetti esecutivi anche con la collaborazione di istituti o enti scientificamente competenti.

10. Nelle aree private oggetto di attività agricola sono ammesse le attività legate alla conduzione del fondo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) conservazione delle grandi alberature e dei filari esistenti;
- b) conservazione delle opere e colture particolari (terrazzamenti, oliveti ecc);
- c) divieto di movimentazioni di terra.

11. Nelle zone coltivate ad oliveto con terrazzamenti è prescritto il mantenimento di tale coltura e la conservazione dei terrazzamenti.

12. Nelle aree boscate del parco è fatto divieto di eseguire interventi che ostacolino il naturale dinamismo del bosco.

13. Nell'area individuata come Sic-Sir, "Monte Calvi di Campiglia" tutti gli interventi sono condizionati alla presentazione di un'apposita "relazione di incidenza" al fine di

accertare che la loro attuazione non pregiudichi l'integrità del sito, anche attraverso misure di conservazione attiva, ai fini della tutela dei beni e dei valori che hanno specificamente motivato il riconoscimento del sito. Risultano altresì da valutare anche gli interventi non direttamente inclusi all'interno di detta perimetrazione, ma con potenziali effetti sulle misure di tutela e conservazione del sito.

14. La percorribilità delle aree è realizzata mediante sentieri pedonali sul fondo naturale utilizzando prevalentemente percorsi esistenti e comunque senza operare movimenti di terreno suscettibili di alterare l'ambiente naturale. Lungo i sentieri potranno essere attrezzate piazzole con panchine ed arredi, aree attrezzate per il Picnic in aggiunta a quelli esistenti.

15. All'interno dell'ambito VpAS è ammesso esclusivamente il recupero del patrimonio edilizio esistente, escludendo ogni forma di nuova edificazione e l'impiego di nuovo suolo per usi insediativi tranne che per funzioni direttamente connesse all'accessibilità, alla gestione e alla fruizione dei parchi, nonché per funzioni turistiche nel rispetto delle presenti norme.

16. Qualora, nell'ambito della perimetrazione del futuro Piano Attuativo di iniziativa pubblica del Parco di cui al comma 4, ricadano anche edifici ed aree di proprietà privata, è facoltà del Comune consentire la presentazione di singoli progetti finalizzati al conseguimento degli obiettivi definiti dal presente articolo. In tal caso una convenzione stabilirà gli impegni dei privati per l'ordinata sistemazione delle aree e delle attrezzature ricadenti nell'area d'intervento, disciplinando altresì i termini e le modalità di gestione di eventuali servizi al fine di garantirne l'uso sociale e il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, locazione e costituzione di diritti reali verso terzi. Potranno altresì essere disciplinati impegni dei privati per la gestione di servizi e la cura delle risorse presenti nel Parco.

17. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e non agricola, fermo restando le limitazioni per gli edifici interesse storico, sono ammessi gli interventi previsti agli artt. 92 e 93.

18. Sul patrimonio edilizio esistente di proprietà privata con destinazione residenziale, sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia rer3, ad esclusione degli edifici di interesse storico individuati nelle tavole "Usi del Suolo e modalità d'intervento", per i quali opera la disciplina di cui all'art. 90 - edifici di interesse storico, delle presenti norme.

19. Nelle porzioni individuate come giacimento dal Piano Regionale Cave, così come declinate dal Piano Strutturale Intercomunale, interne al Parco, non possono essere effettuati utilizzi in contrasto con la possibilità di fruizione del giacimento stesso.

20. L'adiacente piazzale della cava Pari, individuato con la sigla VpAS*, posto a quota +199 slm, nell'appendice occidentale dell'area **Pe/1**, in prossimità dell'insediamento di Etruscan Mines e dei fornelli di Monterombolo, costituisce un'area strategica di collegamento fra i poli di visita esistenti e l'Etruscan Mines; tale area potrà essere utilizzata esclusivamente per gli impianti esistenti, per lo stoccaggio dei relativi prodotti e per la sosta temporanea dei mezzi d'opera e di trasporto.

21. E' ammessa la realizzazione di manufatti di tipo temporaneo per attività faunistico-venatorie e per attività cinofile alle prime connesse necessarie per il ricovero e l'addestramento cani, nonché dei manufatti per il ricovero degli animali domestici, disciplinati dall'art 104 delle presenti norme.

Art. 84 - Sottosistema Ambientale V2: l'area della transizione

1. Costituiscono aree della transizione le aree agricole di interesse paesaggistico e le aree boscate limitrofe al sottosistema V1.

1.bis Il sottosistema V2 costituisce "subambito" dell'ambito di paesaggio "La collina di Campiglia Marittima" di cui all'art.19 della disciplina di PSi. All'interno del sottosistema ambientale V2 sono ricomprese e disciplinate:

- le aree ad elevato grado di naturalità
- le aree forestali e boscate, gli elementi vegetali di pregio e le emergenze vegetazionali

1.ter All'interno del Sottosistema Ambientale V2 sono rinvenibili i seguenti sistemi morfogenetici di cui alla Invariante strutturale-I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici, così come riportati nella Tav. P.02-I ed all'art.10 del PSi, le cui azioni sono state declinate e recepite nel presente articolo:

- Alta pianura (ALP)
- Margine Inferiore (MARI)
- Collina calcarea (Cca)
- Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CLVd)
- Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)

1.quater All'interno del Sottosistema Ambientale V2 sono rinvenibili i seguenti elementi strutturali e funzionali di cui alla Invariante strutturale-II: i caratteri ecosistemici del paesaggio, così come riportati nella Tav. P.02-II ed all'art.11 del PSi, le cui azioni sono state declinate e recepite nel presente articolo:

- 1d. Aree forestali in evoluzione a bassa connettività
- 2a. Nodo degli agroecosistemi
- 2b. Matrice agroecosistemica collinare
- 2c. Matrice agroecosistemica di pianura
- 2d. Agroecosistema frammentato attivo
- 2f. Agroecosistema intensivo
- 5d. Area critica per processi di artificializzazione

1.quinques All'interno del Sottosistema Ambientale V2 sono rinvenibili i seguenti morfotipi rurali di cui alla Invariante strutturale-IV: i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali, così come riportati nella Tav. P.02-IV ed all'art.13 del PSi, le cui azioni sono state declinate e recepite nel presente articolo:

- 12. Morfotipo dell'olivicoltura
- 16. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina
- 17. Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari
- 20. Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

2. Nel Sottosistema **V2** salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) la residenza **R**;
- b) le attività di ristorazione ed i bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato questi ultimi riferiti al solo settore merceologico alimentare;

- c) le attività turistico ricettive **Tr**.
3. È consentita la realizzazione di:
- a) interventi di nuova edificazione e manufatti temporanei di cui all'art.102.
 - b) manufatti per attività amatoriali, venatorie, ricreative e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.104.
4. Sono consentiti gli interventi di cui ai commi 4 e 5 dell'art.82. Agli edifici esistenti, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento", si applicano le disposizioni di cui all'art. 92 e 93.
5. Per gli insediamenti produttivi esistenti nel territorio rurale individuati nelle tavv."Usi del suolo e modalità d'intervento" con la sigla **PpA** si rimanda integralmente all'art.96 delle presenti norme, le quali prevalgono su quelle del presente articolo. Per gli insediamenti turistico ricettivi esistenti nel territorio rurale si rimanda integralmente all'art.97 delle presenti norme, le quali prevalgono su quelle del presente articolo.
6. L'ambito **V2.1** corrisponde agli ambiti di pertinenza dei centri storici, individuate ai sensi dell'art. 66 della LR 65/2014 e conformemente all'art.15 del Psi. Si tratta di aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale dei centri e dei nuclei storici finalizzate alla salvaguardia e tutela del valore percettivo e di testimonianza storico culturale del centro storico e del suo rapporto con il contesto paesaggistico e rurale.
7. Nell'ambito **V2.1** il PO prevede:
- il mantenimento degli assetti agrari tradizionali;
 - la diversificazione culturale;
 - la leggibilità dei rapporti tra usi del suolo storicamente consolidati e le trame agrarie;
 - esclude interventi che possano compromettere la qualità morfologica ed estetico-percettiva del centro storico e dei suoi rapporti con il contesto paesaggistico.
8. Nell'ambito **V2.1** non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali di cui all'art.102 ed i manufatti temporanei e serre di cui all'art.103. E' consentita la realizzazione di manufatti per attività amatoriali, venatorie, ricreative per il ricovero di animali domestici di cui all'art.104.
9. L'ambito **V2.2** corrisponde alle aree agricole nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori. Comprendono le aree da conservare e tutelare per i loro particolari caratteri di pregio ambientale.
10. Nell'ambito **V2.2** non è consentito frammentare la tessitura rurale e diminuire la percezione del paesaggio di insieme incrementando l'artificialità o alterando gli equipaggiamenti vegetali, le permanenze storiche e i caratteri identificativi degli spazi e delle relazioni, anche visuali, fra di essi. Non è inoltre consentita:
- a) l'eliminazione di terrazzamenti e ciglioni;
 - b) la realizzazione di linee aeree per il trasporto energetico e per le telecomunicazioni;
11. Nell'ambito **V2.2** le nuove costruzioni rurali di cui all'art.102 e i Manufatti temporanei e serre di cui all'art.103 sono ammesse solo nelle adiacenze di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica.

E' consentita la realizzazione di manufatti per attività amatoriali, venatorie, ricreative per il ricovero di animali domestici di cui all'art.104.

Art. 85 - Sottosistema Ambientale V3: corridoi ecologici

1. I corsi d'acqua e le aree ripariali connesse coinvolte e ricomprese all'interno del Sottosistema dei corridoi ecologici sono individuabili in più sistemi idrici o bacini di riferimento. Il primo è quello che fa capo al Fiume Cornia, il secondo ai fossi Diavolo e Corniaccia, a sud ed il terzo ai fossi Calda e Verrocchio.

1.bis Il sottosistema V3 costituisce "subambito" dell'ambito di paesaggio "Pianura del Cornia" e "Pianura e fascia costiera occidentale" di cui all'art.19 della disciplina di PSi. All'interno del sottosistema ambientale V3 sono ricomprese e disciplinati "i contesti fluviali" di cui all'art. 18 comma 9 della disciplina di PSi.

1.ter All'interno del Sottosistema Ambientale V3 sono rinvenibili i seguenti sistemi morfogenetici di cui alla Invariante strutturale-I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici, così come riportati nella Tav. P.02-I ed all'art.10 del PSi, le cui azioni sono state declinate e recepite nel presente articolo:

- Depressioni retrodunali (DER)
- Fondovalle (FON)
- Bacini di esondazione (BES)

1.quarter All'interno del Sottosistema Ambientale V3 sono rinvenibili i seguenti elementi strutturali e funzionali di cui alla Invariante strutturale-II: i caratteri ecosistemici del paesaggio, così come riportati nella Tav. P.02-II ed all'art.11 del PSi, le cui azioni sono state declinate e recepite nel presente articolo:

- 1e. Corridoi ripariali
- 2a. Nodo degli agroecosistemi
- 2c. Matrice agroecosistemica di pianura
- 2f. Agroecosistema intensivo
- 5a. Corridoio ecologico fluviale da riqualificare

1.quinques All'interno del Sottosistema Ambientale V3 sono rinvenibili i seguenti morfotipi rurali di cui alla Invariante strutturale-IV: i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali, così come riportati nella Tav. P.02-IV ed all'art.13 del PSi, le cui azioni sono state declinate e recepite nel presente articolo:

- 6. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
- 8. Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
- 20. Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

2. Nel Sottosistema **V3**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", è ammessa la sola funzione agricola.

3. Nel Sottosistema **V3** non è consentita la realizzazione di:

- c) interventi di nuova edificazione e manufatti temporanei di cui all'art.102;
- d) manufatti temporanei e serre di cui all'art.103;
- e) manufatti e per l'attività amatoriali, venatorie, ricreative e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.104.
- f) strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero.

4. Salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento”, sugli edifici esistenti, sia a destinazione agricola che non agricola sono ammessi i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer3** solo se l’eventuale modifica del sedime non pregiudica la continuità del corridoio ecologico e l’alterazione degli elementi sensibili di elevata naturalità eventualmente presenti (siepi, vegetazione ripariale, ecc.) e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 5, 6 e 7.

5. All’interno del Sottosistema **V3** sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) il mantenimento della continuità ambientale (intesa come assenza di impedimenti fisici indotti da trasformazioni antropiche alla mobilità di animali selvatici) sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda;
- b) il mantenimento della connettività tra habitat anche non fisicamente contigui;
- c) il mantenimento di mosaici territoriali coerenti con l’eterogeneità potenziale e con gli aspetti determinati dalla presenza compatibile della storia umana;
- d) la tutela degli ambienti acquatici;
- e) la non trasformabilità dei corridoi fisico-biologici a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici;
- f) la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d’acqua oppure di difesa idraulica è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni realizzate;
- g) non sono consentite le autorimesse interrate o seminterrate.

6. Interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali 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 e tenuto conto della relativa disciplina. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici di pregio presenti.

7. Sulle aree con vegetazione ripariale sono inoltre vietati i seguenti interventi:

- a) dissodamenti che comportino la riduzione della copertura boschiva;
- b) introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
- c) alterazione geomorfologica ed escavazione di materiali lungo le sponde occupate da vegetazione ripariale, salvo necessità di sicurezza idraulica.

8. È consentita la realizzazione di recinzioni solo nei casi previsti dall’art. 100, salvo norme più restrittive di settore idraulico.

9. Nelle aree di cui al presente articolo sono consentiti, in genere, gli interventi di miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica attraverso, ad esempio, la piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone per l’allargamento delle fasce ripariali e per ricostituire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali; la creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale; la

rinaturalizzazione di sponde fluviali; la mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua; la riqualificazione naturalistica e paesaggistica di ex siti di cava o discarica in aree di pertinenza fluviale, ecc.

10. Gli eventuali interventi dovranno avere quali indirizzi principali:

- a) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua.
- b) la riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.
- c) il miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde.
- d) il miglioramento della qualità delle acque.
- e) la mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene (in particolare di robinia).
- f) la riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.

Art. 86 - Sottosistema Ambientale V4: aree agricole di pianura

1. Il sottosistema V4 costituisce "subambito" dell'ambito di paesaggio "La collina di Campiglia Marittima", "Pianura del Cornia" e "Pianura e fascia costiera occidentale" di cui all'art.19 della disciplina di PSi. Si tratta delle aree principalmente, se non esclusivamente, vocate alle attività agricole. Comprende anche le aree destinate alle colture ortoflorovivaistiche e gli edifici e gli impianti di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, i frantoi, i caseifici e le cantine, aventi una produzione a carattere industriale e gli allevamenti intensivi esistenti.

1bis. All'interno del Sottosistema Ambientale V4 sono rinvenibili i seguenti sistemi morfogenetici di cui alla Invariante strutturale-I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici, così come riportati nella Tav. P.02-I ed all'art.10 del PSi, le cui azioni sono state declinate e recepite nel presente articolo:

- Alta pianura (ALP)
- Margine Inferiore (MARI)
- Bacini di esondazione (BES)

1ter. All'interno del Sottosistema Ambientale V4 sono rinvenibili i seguenti elementi strutturali e funzionali di cui alla Invariante strutturale-II: i caratteri ecosistemici del paesaggio, così come riportati nella Tav. P.02-II ed all'art.11 del PSi, le cui azioni sono state declinate e recepite nel presente articolo:

- 2a. Nodo degli agroecosistemi
- 2b. Matrice agroecosistemica collinare
- 2c. Matrice agroecosistemica di pianura
- 2f. Agroecosistema intensivo
- 5d. Area critica per processi di artificializzazione

1quater. All'interno del Sottosistema Ambientale V4 sono rinvenibili i seguenti morfotipi rurali di cui alla Invariante strutturale-IV: i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali, così come riportati nella Tav. P.02-IV ed all'art.13 del PSi, le cui azioni

sono state declinate e recepite nel presente articolo:

- 6. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
- 8. Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
- 20. Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

2. Nel Sottosistema **V4**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) la residenza **R**;
- b) le attività di ristorazione e bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato riferiti al solo settore merceologico alimentare;
- c) le attività turistico ricettive **Tr**.

3. Nel sottosistema **V4** è consentita la realizzazione di:

- a) interventi di nuova edificazione e manufatti temporanei di cui all'art.102;
- b) manufatti temporanei e serre di cui all'art.103;
- c) manufatti e per l'attività amatoriali, venatorie, ricreative e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.104.
- d) strutture pertinenziali, comprese le piscine e le attrezzature sportive.

4. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema Ambientale V4: Aree produttive agricole, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" si applicano le disposizioni di cui all'art.92, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola ed all'art.93, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola. Nel caso di complessi turistici esistenti si applicano le disposizioni dell'art.97 - Regole per gli insediamenti turistico ricettivi nel territorio rurale.

5. Per gli insediamenti produttivi esistenti nel territorio rurale individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con la sigla **PpA** si rimanda integralmente all'art.96 delle presenti norme, le quali prevalgono su quelle del presente articolo. Per gli insediamenti turistico ricettivi esistenti nel territorio rurale si rimanda integralmente all'art.97 delle presenti norme, le quali prevalgono su quelle del presente articolo.5 bis. Le case d'abitazione del personale addetto agli allevamenti possono essere ubicate a distanze inferiori, in relazione alle caratteristiche delle aziende e degli allevamenti, con un minimo di mt. 25. Tali distanze valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto di animali.

Sono obbligatori provvedimenti e opere per la depurazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi adeguati alle condizioni ambientali ed alle dimensioni dell'allevamento e, in ogni caso, in grado di escludere l'inquinamento del terreno, delle acque sia superficiali che profonde e dell'aria.

5 ter. In tutto il territorio comunale non è consentita la realizzazione di allevamenti di carattere industriale intensivo.

6. L'**ambito V4.1** corrisponde ad un'area agricola speciale ove sono consentiti i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- a) ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer3**;
- b) addizione volumetrica **av1 o av2**, con incremento massimo pari al 50% della SE esistente.

Gli interventi dovranno essere finalizzati ad adeguamenti funzionali, impiantistici ed igienico-sanitari del complesso edilizio esistente, comprensivo di eventuali strutture coperte (quali tettoie e pensiline a sbalzo di profondità superiore a 1,5 mt), esclusivamente con l'impiego di strutture a carattere temporaneo e facilmente rimovibile e 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 e che non interferiscano negativamente o limitino le visuali panoramiche" in accordo all'art.8 lettere f) e h) della disciplina dell'elaborato 8b del PIT/PPR.

Il progetto dovrà contenere specifici elaborati volti a dimostrare il pieno rispetto dell'art.8 dell'elaborato 8b del PIT/PPR, compresi fotoinserti rivolti ad un intorno significativo, finalizzati a dimostrare che le nuove strutture non occludono varchi e visuali panoramiche da e verso il corso d'acqua. Eventuali interventi di adeguamento e/o incremento degli spazi a parcheggio e/o sosta mezzi di servizio, sono ammessi 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.

7. *(stralciato)*

8. *(stralciato)*

9. *(stralciato)*

10. *(stralciato)*

11. *(stralciato)*

12. La superficie dell'ambito V4.1 non concorre al raggiungimento dei limiti di edificabilità per le aree rurali e su di esse non potranno essere previste le trasformazioni da parte degli imprenditori agricoli di cui alla Sezione II Capo III Titolo IV della LR 65/2014.

13. Gli **ambiti V4.2** corrispondono alle aree per le colture ortoflorovivaistiche. In tali aree è ammessa la costruzione di serre fisse per aziende che mantengono in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quelle prescritte dal PTCP od in carenza di questo dal Regolamento Regionale 63/R2016 con le modifiche di cui al Regolamento 38/R/2023. La costruzione di serre fisse non è soggetta a nessuna limitazione ed è commisurata alle esigenze produttive previste nei piani. È altresì ammessa la costruzione di nuove abitazioni e di annessi ad uso delle aziende ortoflorovivaistiche che mantengono in produzione le superfici minime prescritte dal PTCP od in carenza di questo dal Regolamento Regionale 63/R2016 con le modifiche di cui al Regolamento 38/R/2023.

Art. 87 - Sottosistema Ambientale V5: le aree di riqualificazione ambientale

1. Il sottosistema V5 costituisce "subambito" dell'ambito di paesaggio "Pianura del Cornia" di cui all'art.19 della disciplina di PSi. Il sottosistema Ambientale V5 corrisponde alle aree di riordino o riqualificazione ambientale.

1 bis. All'interno del Sottosistema Ambientale V5 sono rinvenibili i seguenti sistemi

morfogenetici di cui alla Invariante strutturale-I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici, così come riportati nella Tav. P.02-I ed all'art.10 del PSi, le cui azioni sono state declinate e recepite nel presente articolo:

- Bacini di esondazione (BES)

1 ter. All'interno del Sottosistema Ambientale V5 sono rinvenibili i seguenti elementi strutturali e funzionali di cui alla Invariante strutturale-II: i caratteri ecosistemici del paesaggio, così come riportati nella Tav. P.02-II ed all'art.11 del PSi, le cui azioni sono state declinate e recepite nel presente articolo:

- 2b. Matrice agroecosistemica collinare
- 2c. Matrice agroecosistemica di pianura

1 quater. All'interno del Sottosistema Ambientale V5 sono rinvenibili i seguenti morfotipi rurali di cui alla Invariante strutturale-IV: i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali, così come riportati nella Tav. P.02-IV ed all'art.13 del PSi, le cui azioni sono state declinate e recepite nel presente articolo:

- 6. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
- 20. Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

2. Nel Sottosistema **V5**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre alla funzione agricola sono ammesse le attività agricole per autoconsumo, il ricovero di animali domestici e da cortile, le attività di giardinaggio.

3. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali di cui all'art.102. E' consentita la realizzazione di manufatti temporanei e serre di cui all'art.103 e di manufatti per attività amatoriali, venatorie, ricreative per il ricovero di animali domestici di cui all'art.104.

4. È consentita la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.

5. Per i manufatti precari e privi di valore formale, condonati o costruiti precedentemente alla L. 765/1967 è ammessa la ristrutturazione edilizia **rer3**, anche con accorpamento delle volumetrie esistenti, con il mantenimento della destinazione agricola. Detti manufatti dovranno avere altezza in gronda non superiore a mt. 2,20 ed esternamente non potranno essere realizzate strutture porticate e tettoie, ma solamente pergolati in legno o ferro.

6. I manufatti, sia nuovi o ricostruiti, non potranno avere servizi igienici.

7. Ad esclusione degli annessi agricoli disciplinati nei commi precedenti, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola non possono essere effettuati gli interventi previsti dagli artt. 92 e 93.

8. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso di annessi agricoli per fini abitativi, qualunque sia la consistenza volumetrica, tranne che per gli annessi situati al piano terreno di edifici residenziali esistenti.

9. L'assetto infrastrutturale dovrà essere garantito mediante il mantenimento dell'attuale sistema di accessibilità ai lotti, con divieto assoluto di realizzazione di nuove strade. La viabilità esistente dovrà essere mantenuta attraverso l'utilizzo di terre stabilizzate o di altre tecniche che per cromia e impiego di materiali non alterino la percezione consolidata del paesaggio rurale.

10. All'interno del sottosistema **V5** non è consentita l'installazione di nuove linee

aeree di elettrificazione al servizio di lotti e si dovrà necessariamente sfruttare le linee esistenti o ricorrere all'interramento.

11. Le recinzioni sono ammesse nel rispetto dell'art.100 delle presenti norme; per la delimitazione degli orti agricoli è ammessa esclusivamente la recinzione con rete metallica plastificata di altezza massima pari a mt. 2,00 su pali in ferro verniciato scuro o legno, abbinati a siepi.

Art. 88 – Sottosistema Ambientale V6: Complessi e edifici di interesse storico architettonico

1. Il sottosistema **V6** corrisponde all'insieme di edifici e complessi di interesse storico architettonico che costituiscono la struttura insediativa di matrice antica del territorio rurale. Questo corrisponde ad alcuni nuclei rurali, all'insieme degli edifici riferibili alle ville, agli edifici specialistici (chiese, monasteri, oratori, ecc.) ed ai complessi colonici (costituiti in genere dal nucleo principale e dagli annessi secondari).

2. Il Sottosistema **V6** è rappresentato e costituito dai seguenti ambiti:

- a) Ambito **V6.1**: nuclei rurali;
- b) Ambito **V6.2**: edifici di interesse storico;

3. Nel Sottosistema **V6**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) la residenza **R**;
- b) **commerciale** limitatamente a bar e ristoranti;
- c) **direzionale** limitatamente a attività veterinarie e ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- d) le attività turistico ricettive **Tr1, Tr3, Tr4**.

4. Sono considerate attività compatibili e integrative quelle:

- a) per la valorizzazione, degustazione e vendita di prodotti tipici locali
- b) per la promozione delle attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale della Val di Cornia;
- c) per la promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- d) faunistico-venatorie;
- e) comunque definite integrative dell'agricoltura dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

5. È consentita la realizzazione di strutture pertinenziali di cui all'art.13, comprese le piscine e le attrezzature sportive per le quali dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art.99, Piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale e quelle del comma 10 del presente articolo.

6. All'interno del Sottosistema **V.6** e relativi ambiti non sono consentite le autorimesse interrate o seminterrate.

7. Alla richiesta di interventi edilizi sugli edifici appartenenti al Sottosistema V6, quando riferiti alla **ristrutturazione edilizia rer1** (demolizione con fedele ricostruzione), dovranno essere necessariamente allegati:

- a) 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;

- b) la configurazione storica ed attuale delle aree aperte intimamente connesse (resede) e degli usi del suolo aggiornati nelle eventuali aree di pertinenza paesaggistica;
- c) la descrizione puntuale degli edifici eventualmente circostanti, anche privi di valore storico architettonico, e degli elementi presenti nel resede (pozzi, limonaie, annessi, etc.);
- d) il quadro delle trasformazioni da realizzare e delle eventuali alternative considerate.

8. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo e in quelli di ristrutturazione edilizia conservativa **rec1** e **rec2** si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- a) nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantionali, incroci a T, ecc.);
- b) le griglie in laterizi solitamente presenti nelle aperture dei fienili dovranno essere mantenute; sarà comunque consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;
- c) le grandi aperture dei fienili, delle carraie e delle parate non potranno essere chiuse; è ammessa l'introduzione di un serramento vetrato allineato al filo interno della muratura;
- d) gli aggetti dei tetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in laterizio; le travi principali di copertura dovranno essere comprese all'interno dell'edificio, senza oltrepassare la muratura perimetrale;
- e) non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
 - comignoli in cemento di tipo industriale;
 - pluviali in PVC;
 - architravi in cemento nelle aperture;
 - intonaco di cemento;
 - canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
 - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
 - infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;

- persiane in legno con finitura naturale o in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga;
- avvolgibili e rotolanti;
- f) in caso di interventi di recupero non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco ad eccezione degli edifici che sotto di esso mostrano la presenza di un ordinato, pregevole ed unitario faccia a vista; inoltre i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla precedente lettera e), se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti;
- g) nei sistemi di oscuramento dovrà essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie potranno essere adottate soltanto se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento;
- h) i pluviali per lo scolo delle acque meteoriche dalla copertura dovranno seguire il percorso più breve possibile; sono da evitare attraversamenti trasversali delle facciate, se non strettamente necessari.

9. Ad esclusione degli edifici sottoposti ad intervento di **restauro e risanamento conservativo**, è ammessa la demolizione delle superfetazioni ed il loro recupero in termini di Superficie Coperta, se finalizzati al miglioramento funzionale, architettonico e strutturale dell'edificio principale. Il nuovo volume recuperato dovrà mantenere la funzione originaria di volume accessorio e dovrà avere un'altezza massima di un piano.

10. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno prevedere la tutela e la conservazione di tutte le componenti significative quali giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie, ecc. L'eventuale introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, dovrà tener conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità verso il contesto paesaggistico e il bene stesso. Dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) per la delimitazione delle **aree di pertinenza** non potranno essere utilizzate recinzioni che introducano caratteri urbani nel paesaggio agrario ed invasivi dal punto di vista percettivo.
- b) in corrispondenza dell'area di pertinenza 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;
- c) il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;
- d) per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione;
- e) per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali;
- f) non sono consentite recinzioni o partizioni con muretti all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria, ad esclusione di piccole

- siepi campestri di specie autoctone di divisione tra le proprietà.
- g) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale.

Art. 89 - Ambito V6.1: nuclei rurali storici

1. Fanno parte di tale ambito i seguenti nuclei rurali storici:
 - a) Bandita
 - b) Casalappi
2. Per i nuclei storici di cui al comma 1 sono rappresentate e descritte le principali caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali nell'allegato 2 (Dossier C) parte integrante delle presenti norme.
3. Negli ambiti **V6.1** sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.
4. Al fine di conservare i caratteri che attribuiscono valore storico a detti nuclei e garantirne gli effetti percettivi nonché la loro utilizzazione secondo consono criteri manutentivi, sono prescritti:
 - a) l'inedificabilità degli spazi scoperti, tali in quanto rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, o in quanto tradizionalmente destinati a usi collettivi;
 - b) la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario e delle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, rispondenti alle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione, mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici nei quali tali caratteristiche siano riconoscibili e significative;
 - c) il ripristino delle già menzionate caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici alterati, facendo riferimento a cartografie storiche o ad altre idonee documentazioni storiche e iconografiche, ovvero a elementi o tracce superstiti degli assetti originari. In tali casi gli interventi si configurano comunque come opere di restauro e risanamento conservativo in quanto finalizzati alla ricostituzione delle condizioni storiche originarie.
 - d) Il divieto di realizzazione di qualsiasi nuovo fabbricato entro una fascia di mt. 100 dal perimetro dei nuclei storici così come individuati nelle Tav. Usi del suolo e modalità d'intervento.

Art. 90 - Ambito V6.2: edifici di interesse storico

1. Fanno parte dell'ambito **V6.2** i complessi colonici, le case rurali, le ville, gli edifici specialistici e gli altri manufatti di interesse storico architettonico. Tali edifici e complessi, con le loro aree di pertinenza, sono rappresentati nella Tav. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
2. All'interno dell'**ambito 6.2** dovranno essere salvaguardate e valorizzate le relazioni

del paesaggio di tipo ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive.

3. Per gli edifici ed i manufatti presenti nella cartografia del Catasto Leopoldino (1830) sono rappresentate e descritte le principali caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali nell'elaborato QC3 – "Rilievo del patrimonio edilizio di valore storico nel territorio rurale e aperto – (ex Dossier C)" parte integrante delle presenti norme. Per quelli che hanno conservato integralmente o parzialmente le caratteristiche originali, così come individuati nella schedatura, si dovrà operare mediante interventi di **restauro e risanamento conservativo**; mentre per quelli che risultano sostanzialmente alterati o privi di valore si potrà operare con interventi fino alla **ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer3**. È prescritta comunque la conservazione integrale dei manufatti edilizi minori e in genere dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali tabernacoli, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, siti in ogni parte del territorio, ancorché non individuati dal presente Piano Operativo.

4. All'interno delle aree di pertinenza di edifici di interesse storico, per i manufatti che risultano sostanzialmente alterati, privi di valore o precari, che costituiscono accessorio o risultino a servizio dell'edificio principale schedato sono ammessi interventi anche di sostituzione edilizia fermo restando il carattere di accessorialità. Tale intervento dovrà essere comunque ricompreso nell'ambito di un progetto organico di riqualificazione dell'intero complesso edilizio.

5. Per tutti gli altri edifici e manufatti di interesse storico architettonico non ricompresi nella suddetta schedatura (Dossier C) ma individuati nella Tav. "Usi del suolo e modalità d'intervento" e compresi all'interno dell'ambito V6.2, si dovrà operare mediante interventi di restauro e risanamento conservativo, senza possibilità di cambio d'uso.

6. Per gli edifici di cui al comma 5 potranno essere proposti, in sede di richiesta di titolo abilitativo, il mutamento della destinazione d'uso alle condizioni di cui all'art.95 oppure interventi superiori al restauro e risanamento conservativo, qualora si riscontri che l'edificio principale o quelli secondari non presentano caratteri architettonici di interesse storico. In tal caso sarà necessario redigere in forma completa la schedatura di rilievo, secondo il modello a tal fine predisposto e parte integrante dell'elaborato "QC3" allegando una dichiarazione sulla datazione "certa" degli edifici oggetto di proposta di intervento ed un'ampia documentazione fotografica atta a dimostrare che l'intervento proposto non pregiudica edifici e/o manufatti di interesse storico.

7. Nel caso in cui l'intervento proposto sia la ristrutturazione conservativa (**rec1** o **rec2**) o comunque un intervento che presupponga la presentazione di una Segnalazione certificata di Inizio Attività (SCIA), l'intervento è sottoposto a preventivo atto di assenso comunale con le modalità di cui all'art.11 del Regolamento Edilizio.

8. Nel caso in cui l'intervento proposto sia la ristrutturazione ricostruttiva (**rer1**, **rer2** o **rer3**) o comunque qualsiasi intervento sottoposto a permesso di costruire, non è richiesto preventivo atto di assenso comunale di cui al comma 5.

9. Sull'edificio principale degli edifici di interesse storico di cui al presente articolo, non è consentito l'intervento di ristrutturazione ricostruttiva **rer3**.

10. In caso di conferma del valore storico architettonico degli edifici, su questi è consentito il cambio di destinazione d'uso nei limiti e condizioni poste dalle presenti norme.

CAPO II - ELEMENTI DEL TERRITORIO RURALE

Art. 91 - Elementi vegetazionali.

1. Sugli elementi lineari e puntuali del paesaggio agricolo (siepi e filari) non sono ammessi interventi che ne possano compromettere l'efficienza in termini di infrastrutturazione ecologica e che possano in qualsiasi modo alterare l'integrità complessiva degli agroecosistemi cui essi si riferiscono.
2. Nell'impianto di nuovi elementi vegetazionali, a garanzia di un corretto inserimento paesistico, per i filari campestri e di margine fra centri abitati e campagna è prescritto il ricorso a tipologie della tradizione locale di specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali.
3. E' vietata la posa a dimora di siepi con specie diverse da quelle autoctone ed in caso di sostituzione di elementi esistenti sono da privilegiare siepi multispecifiche ad elevato grado di copertura.

CAPO III – GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 92 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Sugli edifici esistenti presenti sul territorio rurale con destinazione d'uso agricola, ad esclusione di quelli di interesse storico di cui agli artt. 89 e 90 sono consentiti, all'imprenditore agricolo, gli interventi di cui all'art.71 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:

- a. il ripristino di edifici, o parti di esso, crollati o demoliti è consentito nei limiti e nelle modalità prescritte dal precedente art. 14, Ricostruzione edifici diruti;
 - b. gli interventi di sostituzione edilizia potranno prevedere un incremento della SE esistente pari al 35% all'interno dell'area di pertinenza così come definita dall'art.98;
 - c. la realizzazione di piscine e di impianti sportivi dovranno rispettare quanto prescritto dall'art.99.
2. Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:
- a. addizione volumetrica nei limiti di cui al comma 1bis dell'art.71 della LR.65/2014; tali interventi non sono consentiti negli edifici e/o complessi edilizi per i quali è prescritto un intervento di restauro o risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia conservativa **rec1**.
 - b. la realizzazione o ampliamento di un locale interrato ad uso cantina, con solo accesso interno, fino ad un massimo di 40 mq di Superficie Accessoria (SA) ed altezza massima m. 2,40, ad esclusione degli edifici per i quali è previsto un intervento di restauro o risanamento conservativo.
 - c. i volumi tecnici interrati e non, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche.

2bis. Si definiscono fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola, le costruzioni ricadenti in area agricola ad eccezione degli immobili iscritti al nuovo catasto edilizio urbano prima dell'entrata in vigore della Legge regionale n° 10/79 e degli immobili per i quali sia stata autorizzata una

destinazione d'uso diversa da quella agricola attraverso atti del Comune.

3. Gli interventi di cui al presente articolo possono comportare un aumento del numero delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola.

4. Le eventuali disposizioni presenti nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" prevalgono su quelle di cui al presente articolo.

5. Stralciato

6. Per l'imprenditore agricolo che svolge attività agrituristica si applicano le disposizioni del comma 4 dell'art.71 della LR 65/2014.

7. Previa approvazione del Programma Aziendale sono consentiti sugli edifici esistenti a destinazione agricola anche gli interventi di cui all'art. 71 della LR 65/2014, ad esclusione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica. Sugli edifici con specifica indicazione di intervento nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" questa prevale sui disposti del presente comma.

8. Per la dimostrazione dello Stato legittimo ai sensi dell'art.9 bis del DPR n.380/2001, potrà essere utilizzata anche la cartografia aerofotogrammetrica esistente fino al 1971. In subordine si dovrà dimostrare la loro presenza in atti (contratti di compravendita o accatastamenti) eseguiti entro il Febbraio 1985.

9. Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardano fabbricati rurali ad uso abitativo il cui istante non possiede, tra i requisiti soggettivi, almeno l'iscrizione alla CCIA per azienda agricola, comportano automaticamente il mutamento della destinazione d'uso, limitato all'unità immobiliare interessata dal recupero, compreso le relative pertinenze quando funzionalmente connesse all'unità principale.

10. I soggetti diversi dall'imprenditore agricolo possono intervenire sugli annessi agricoli con interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer3, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso. In caso di compresenza di più manufatti, nell'ambito dell'intervento di demolizione e ricostruzione, è ammesso l'accorpamento volumetrico all'interno del medesimo lotto.

11. Sui fondi agrari con superfici inferiori ai minimi prescritti dal PTC o in carenza di questo dalla LR 65/2014 gli annessi agricoli esistenti ai manufatti derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione non possono essere dotati di servizi igienici.

12. Nelle aree di pertinenza, è ammessa la realizzazione di strutture leggere in legno o in metallo verniciato, in coloriture da armonizzare con il contesto circostante, aperte sui lati, anche coperte con pannelli solari e/o fotovoltaici, per la protezione di posti auto. In caso di strutture fotovoltaiche la superficie massima deve essere dimensionata con l'autoconsumo domestico.

13. Il PO riconosce all'intero territorio comunale la vocazione agrituristica. L'ospitalità in spazi aperti è consentita nei limiti ed alle condizioni stabilite dalla disciplina regionale vigente in materia e comunque entro il dimensionamento massimo di 50 posti letto per ciascuna azienda. Dovranno comunque essere osservati i seguenti criteri:

- a) le piazzole per l'ospitalità in spazi aperti non potranno superare la superficie di 80 mq;
- b) le piazzole di camper in spazi aperti non potranno superare la superficie di 50 mq;

- c) la sistemazione delle piazzole e dei relativi spazi di relazione dovrà mantenere il più possibile lo stato naturale dei luoghi evitando pavimentazioni ed impianti di illuminazione non riconducibili al contesto rurale;
- d) gli eventuali nuovi manufatti destinati ad ospitare servizi igienici nonché le attrezzature per il lavaggio stoviglie e biancheria dovranno uniformarsi ai caratteri architettonici del contesto rurale esistente;
- e) la localizzazione delle piazzole dovrà avvenire preferibilmente in prossimità del centro aziendale e degli edifici esistenti, fatte salve specifiche ragioni di tipo igienico-sanitario.

14. L'ospitalità in spazi aperti non è consentita nei sottosistemi V3: corridoi ecologici; V2: aree della transizione e nell'ambito V2.2: aree agricole di rilevante interesse paesaggistico-ambientale, oltre che nelle aree vincolate ai sensi del comma 1 lett. g) dell'art.142 del Codice (territori coperti da foreste e da boschi, ancorché 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.

15. Il riuso del patrimonio edilizio esistente per fini agrituristici è comunque subordinato, ai sensi della normativa vigente, alla sottoscrizione di uno specifico atto d'obbligo nel quale deve essere contenuto l'impegno al ripristino dell'originaria utilizzazione dei fabbricati alla cessazione dell'attività agrituristica.

Art. 93 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Sugli edifici esistenti presenti nel territorio rurale con destinazione d'uso non agricola e per quelli per i quali è consentito il mutamento della destinazione d'uso ai sensi dell'art.95 delle presenti norme, ad esclusione di quelli di interesse storico di cui agli artt. 89 e 90, sono sempre consentiti gli interventi di cui al comma 1 dell'art.79 della LR 65/14.

2. Sono inoltre consentiti, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento", gli interventi di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer3** e quelli di **sostituzione edilizia av2**, con incremento della SE preesistente pari al **35%** all'interno dell'area di pertinenza così come definita dall'art.98. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli con contestuale mutamento della destinazione d'uso, laddove ammesso dall'art.95 delle presenti norme, non possono comportare aumento della superficie edificabile legittimamente esistente, ai sensi del comma 2 dell'art.83 della LR 65/2014.

3. In tutti gli edifici esistenti sono altresì consentiti:

- a. gli interventi di addizione volumetrica, nei limiti previsti al successivo comma 7;
- b. gli interventi pertinenziali, di cui all'art.13 delle presenti norme;
- c. la realizzazione o ampliamento di un locale interrato ad uso cantina, con solo accesso interno, fino ad un massimo di 40 mq di Superficie Accessoria (SA) ad esclusione degli edifici per i quali è previsto un intervento di restauro o risanamento conservativo.
- d. i volumi tecnici interrati e non, delle dimensioni strettamente necessarie

all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche.

4. Gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di cui al comma 3 lettere a), b), c), sono consentiti solo sugli edifici già ad uso abitativo al momento dell'entrata in vigore del presente PO od a quelli per i quali si prevede il cambio d'uso in residenza attraverso Piano Aziendale.

5. Gli interventi di cui al comma 1 dell'art.79 della LR 65/2014 e quelli di ristrutturazione edilizia, se non comportano aumento di volume, sono consentiti anche al fine di rendere idonei gli edifici alle esigenze connesse all'attività venatoria pur nel rispetto della vigente normativa regionale.

6. (Stralciato)

7. Sugli edifici a destinazione residenziale, esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente PO è consentito un intervento di addizione volumetrica di 20 mq di SE o comunque fino al 20% della SE esistente, senza superare il limite massimo di 70 mq di SE per ogni abitazione, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa. La superficie in ampliamento può essere destinata sia a superfici abitabili che accessorie.

8. Gli interventi di addizione volumetrica non sono consentiti negli edifici e/o complessi edilizi per i quali è prescritto un intervento di restauro o risanamento conservativo.

9. Per la dimostrazione dello Stato legittimo ai sensi dell'art.9 bis del DPR n.380/2001, potrà essere utilizzata anche la cartografia aerofotogrammetrica esistente fino al 1971. In subordine si dovrà dimostrare la loro presenza in atti (contratti di compravendita o accatastamenti) eseguiti entro il Febbraio 1985.

10. Nelle aree di pertinenza, è ammessa la realizzazione di strutture leggere in legno o in metallo verniciato, in coloriture da armonizzare con il contesto circostante, aperte sui lati, anche coperte con pannelli solari e/o fotovoltaici, per la protezione di posti auto. In caso di strutture fotovoltaiche la superficie massima deve essere dimensionata con l'autoconsumo domestico.

Art. 94 - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale

1. Il PO promuove il recupero di residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado fisico o igienico sanitario, a partire dal patrimonio edilizio esistente ricadente all'interno degli ambiti V6.2 individuati nella Tav. "Usi del suolo e modalità di intervento", a condizione che, nell'ambito della procedura valutativa di cui all'art.90 comma 6 sia accertato:

- a) l'assenza di carattere architettonici di interesse storico;
- b) lo stato di abbandono dell'immobile, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio a cura del richiedente che attesti l'assenza di fornitura di energia elettrica per uso domestico nei 5 anni precedenti la data di entrata in vigore del presente PO o l'esistenza di altre condizioni in grado di dimostrare lo stato di abbandono dell'immobile nel medesimo periodo;
- c) condizioni di degrado fisico o igienico sanitario, da asseverare in specifica relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, in presenza di una o più delle seguenti condizioni:

- precarie condizioni di staticità, dovute all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive;
- diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, oppure inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;
- ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione alla presenza di condizioni generali di insalubrità.

Ferme restando le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'articolo 81, comma 3, della LR 65/2014 e dell'art.95 delle presenti norme, le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi volti al recupero, anche attraverso il mutamento della destinazione d'uso agricola verso altre categorie funzionali previste al successivo comma 7, di residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado.

2. In attuazione del presente PO, il Comune di Campiglia M.ma procederà ad implementare la ricognizione degli immobili abbandonati mediante la pubblicazione di un avviso pubblico nell'ambito del quale i soggetti aventi titolo possono presentare la documentazione attestante le condizioni di cui alle lettere a), b), c) di cui al comma precedente. A seguito della valutazione delle proposte da parte di specifica Commissione, il Comune approva la ricognizione del patrimonio abbandonato con apposito atto da approvarsi con il procedimento semplificato di cui all'art.21 della LR 65/2014.

3. Sulle residenze rurali abbandonate, accertate nell'ambito delle procedure disposte ai precedenti commi 1 e 2, sono consentiti, "una tantum", interventi di addizione volumetrica pari al 25% della SU legittima, fino ad un massimo complessivo di 90 mq di superficie edificata ed accessoria.

Tale intervento dovrà obbligatoriamente prevedere contestualmente:

- adeguamento sismico dell'unità strutturale complessiva secondo la vigente disciplina in materia;
- interventi di miglioramento della prestazione energetica che garantiscano il raggiungimento della classe energetica B ai sensi del Decreto del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la semplificazione e la pubblica amministrazione 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici), ferma restando l'applicazione del Decreto del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa 26 giugno 2015 (Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici).

4. Le addizioni volumetriche di cui al comma 3 sono realizzate in coerenza con i caratteri tipologici, formali e costruttivi che qualificano l'edificio ed i relativi spazi di

pertinenza.

5. Per le residenze rurali abbandonate interessate da sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e alla legge regionale 20 ottobre 2004, n. 53 (Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria), oppure per le quali siano state applicate le sanzioni pecuniarie di cui al titolo VII, capo II, della l.r. 65/2014, qualora tali sanatorie o sanzioni abbiano avuto ad oggetto incrementi di superficie edificata, tali superfici sono sottratte dagli ampliamenti realizzabili ai sensi del presente articolo.

6. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti a preventivo rilascio del permesso di costruire e corredati dalla documentazione di cui al comma 1 lett. a), b) e c), oltre alla documentazione attestante i livelli di risparmio energetico e il raggiungimento del livello minimo di sicurezza da conseguire. In sede di certificazione di agibilità è attestata la sussistenza dei livelli di risparmio energetico e di sicurezza conseguiti con l'intervento.

7. Ai fini della tutela paesaggistica delle componenti e del territorio rurale, fatte salve disposizioni più restrittive e di maggior dettaglio previste in ciascun sottosistema ambientale, le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito degli interventi di cui al comma 3 sono esclusivamente le seguenti:

- categoria funzionale agricola A;
- categoria funzionale residenziale R1, R2, R3;
- categoria funzionale commerciale Tc1 (limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc); sale da ballo e attività di tipo ludico-ricreative;
- categoria funzionale turistico-ricettive Tr (limitatamente a Tr1, Tr3, Tr6, Tr7).

8. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano:

- a. agli edifici cui il PO assegna un intervento di restauro e risanamento conservativo **re** o **rc** o di ristrutturazione conservativa **rec1**;
- b. agli edifici ricadenti in aree caratterizzate dalla più elevata classe di pericolosità geomorfologica ed idraulica e agli edifici vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42.

9. Agli interventi ammessi dal presente articolo è applicata una riduzione del 50% degli oneri specifici di cui all'art.83 c.5 della LR 65/2014.

10. In via generale, per gli edifici sottoposti alla categoria di intervento del restauro e risanamento conservativo, qualora il progetto dimostri il raggiungimento dei livelli di risparmio energetico e di sicurezza di cui al comma 2, è applicata la medesima riduzione minima.

Art. 95 - Mutamento della destinazione d'uso nel territorio rurale

1. Si definiscono fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola, le costruzioni ricadenti in zona agricola ad eccezione degli immobili iscritti al nuovo catasto edilizio urbano prima dell'entrata in vigore della Legge regionale n. 10/79 e degli immobili per i quali sia stata autorizzata una

destinazione d'uso diversa da quella agricola attraverso atti del Comune. Nel territorio rurale il mutamento della destinazione d'uso è consentito nel rispetto delle condizioni di cui agli artt. 81-83 della LR 65/2014.

2. Il mutamento della destinazione d'uso agricola, nel rispetto dell'art. 82 della LR 65/2014, è consentito, previa approvazione del Programma Aziendale, qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo, per edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste dal P.T.C.P. della Provincia di Livorno.

3. Fermo restando quanto stabilito dal comma 2 sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso nei seguenti casi:

- a) per gli edifici ed i manufatti di interesse storico architettonico, tipologico e testimoniale che hanno conservato integralmente o parzialmente le caratteristiche originali, così come individuati nelle schede dell'elaborato "QC3", anche con successive implementazioni secondo quanto previsto dall'art.90;
- b) per gli edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella agricola, verso la funzione residenziale, detto intervento è ammesso solo per edifici di pertinenza di fabbricati principali;
- c) per le unità abitative rurali esistenti e per gli annessi, qualora collocati al piano terra di residenze civili e rurali, o comunque adiacenti al corpo principale;
- d) Per gli edifici agricoli non di pertinenza dei fabbricati principali, il mutamento della destinazione d'uso verso la residenza è ammesso esclusivamente per quelli con superficie edificata uguale o superiore a 60 mq al momento dell'entrata in vigore del presente PO, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 6; non è consentito l'accorpamento di più manufatti allo scopo di raggiungere tale limite dimensionale

4. Ai sensi dell'art.83 della LR 65/2014 la pertinenza dovrà essere individuata secondo quanto indicato al comma 5 dell'art.98, Aree di pertinenza edilizia e agricola, in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale ed avere le dimensioni minime previste dal comma 8 lettera c.

5. Fermo restando i limiti di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio agricolo e non agricolo, disposti al precedente comma 3, non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso:

- a) dei capannoni con destinazione diversa da quella agricola;
- b) degli annessi agricoli aventi caratteristiche costruttive di tipo industriale, anche quando siano scaduti gli obblighi derivanti da atti d'obbligo o convenzioni precedentemente stipulati, fatte salve le utilizzazioni connesse ad attività ippiche o a pensionati per animali domestici.
- c) delle tettoie e dei manufatti costituiti da strutture in legno e/o metallo e/o elementi prefabbricati, indipendentemente dalla loro dimensione che presentino più di un lato privo di tamponatura o di chiusure esterne, ovvero con tamponature e/o coperture di materiali non omogenei, di riciclaggio o estranei al contesto

ambientale, il cui stato di fatto risulti caratterizzato da evidente provvisorietà e privo di dignità edilizia e comunque in ogni caso di tutti gli edifici non in muratura.

- d) dei manufatti aventi parti strutturali inconsistenti e non idonee al nuovo uso comunque autorizzati;

6. Nei casi previsti al comma 3 lett.d), nell'ambito dell'intervento di mutamento della destinazione d'uso verso la residenza, si applicano le seguenti ulteriori disposizioni:

- a) dovrà essere redatta apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale nella quale dovrà essere trascritto l'impegno di non frazionare e non alienare l'abitazione per un periodo di almeno 10 anni dalla data di deposito della comunicazione di fine lavori; tali impegni potranno far parte della eventuale convenzione prevista dal comma 1 del citato art.83 della LR 65/2014;
- b) È consentita la realizzazione di una sola unità immobiliare, con intervento massimo di ristrutturazione edilizia ricostruttiva per 3, con esclusione delle opere di cui al comma 3 dell'art.93, ad eccezione dei soli volumi tecnici;
- c) all'interno dell'area di pertinenza non è consentita la realizzazione di recinzioni, se non costituite da siepi autoctone, giardini di carattere urbano e la realizzazione di più di un accesso all'area di pertinenza.

7. Il **cambiamento di destinazione d'uso** di manufatti a destinazione agricola o non agricola è consentito esclusivamente verso le funzioni complementari secondarie specificate per ciascun sottosistema di appartenenza.

8. Il **mutamento della destinazione d'uso** è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia già **dotata delle infrastrutture** (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto e solo in presenza delle seguenti condizioni:

- a. l'uso richiesto non comporti modifiche all'area di pertinenza o al resede che alterino in maniera irreversibile i rapporti con il contesto;
- b. il frazionamento in distinte unità abitative sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie;
- c. sia mantenuta un'area libera annessa di pertinenza di superficie variabile, in funzione della dimensione e collocazione dell'edificio stesso, ma comunque non inferiore a 2.500 mq, già esistente alla data di adozione del presente PO ed all'interno della quale siano contestualmente eliminati gli eventuali edifici ed annessi fatiscenti esistenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto.

8.bis. Per pertinenza di fabbricati con destinazione d'uso non agricola o deruralizzati si intende l'area agricolo-forestale, catastalmente definita, quale risulta dall'atto d'obbligo, stipulato con il Comune ai fini della deruralizzazione. Qualora non risulti esistente alcun atto d'obbligo sottoscritto, per pertinenza si intende l'intera proprietà. In ogni momento è sempre possibile procedere con frazionamenti catastali per individuare le pertinenze di fabbricati oggetto di deruralizzazione.

Sulla pertinenza così definita grava, oltre al vincolo di inedificabilità, anche l'inefficacia dei parametri di superficie ai fini edificatori di cui all'art. 73 della LR 65/2014, per un

periodo di dieci anni. Tali vincoli permangono anche a seguito di successivi trasferimenti parziali o totali della proprietà, o dell'uso di essa, a qualsiasi titolo effettuati.

Gli atti di compravendita stipulati posteriormente ad interventi di deruralizzazione devono riportare i vincoli che gravano sulle pertinenze ovvero devono dare atto che le aree oggetto di compravendita non sono state interessate da interventi di deruralizzazione in data posteriore alla data di adozione del presente PO.

Le dimensioni delle aree di pertinenza, per i fondi agricoli che non raggiungono i parametri previsti dall'art. 73 della LR 65/2014 e dal relativo regolamento di attuazione, che pertanto non possiedono i requisiti per la presentazione del programma aziendale, sono pari all'intera superficie aziendale ad eccezione delle deruralizzazioni parziali.

Le aziende agricole che, nel programma di miglioramento agricolo ambientale, redatto ai fini della deruralizzazione di un fabbricato agricolo, mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste dagli artt.71 e 72 della LR 65/2014, devono prevedere con esattezza la superficie destinata a pertinenza dell'edificio stesso,

Nel caso di deruralizzazione parziale in cui non si provveda ad assegnare alcuna pertinenza, il richiedente dovrà dimostrare, con atti, le modalità con le quali verrà garantita l'utilizzazione della porzione di fabbricato deruralizzato.

Per pertinenze superiori all'ettaro qualunque intervento di mutamento della destinazione d'uso è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo, anche in assenza di opere di sistemazione ambientale. L'atto d'obbligo, oltre ad individuare le opere di sistemazione ambientale se presenti, deve riportare la pertinenza dell'edificio deruralizzato, i vincoli di inedificabilità e di inefficacia.

Le particelle oggetto di pertinenza devono essere asservite al fabbricato deruralizzato al momento della stipula della convenzione o dell'atto d'obbligo.

Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di edifici non più agricoli devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

Ai fini di quanto sopra, nelle aree di pertinenza, pur essendo ammesse attività di orticoltura, giardinaggio, percorsi pedonali e carrabili, piantumazioni e alberature di corredo, ricoveri per automobili sistemati con pergolati e simili, è fatto divieto che tali sistemazioni e opere, ivi comprese le recinzioni, abbiano caratteri urbani, tali da configurare "giardini di tipo urbano" e comportare, di conseguenza, la perdita degli spazi pertinenziali unitari ai complessi ed edifici che devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio rurale e aperto. Tale divieto vale anche per la delimitazione degli spazi esterni pertinenziali di unità abitative ottenute tramite cambio di destinazione d'uso e frazionamento di edifici esistenti.

Le pavimentazioni sia degli spazi privati che comuni o di uso pubblico devono essere tra loro coordinate nell'aspetto esteriore; in presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è vietato il frazionamento fisico attraverso recinzioni.

Nelle nuove sistemazioni, tutte le pavimentazioni devono avere carattere di permeabilità ad eccezione dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici; le pavimentazioni dovranno comunque essere contenute allo stretto necessario per la

fruizione del complesso immobiliare; nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici le soluzioni proposte devono garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque e si devono utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale; le strade di accesso, vicoli, passaggi e camminamenti pedonali, spazi liberi devono essere pavimentati con materiali tradizionali con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente rurale; nella realizzazione degli impianti di illuminazione degli spazi scoperti deve essere mantenuta la qualità dell'insediamento e del paesaggio circostante, e delle relative percezioni, anche notturne, ferme restando i requisiti di accessibilità e sicurezza, mediante la messa in opera di pali di altezza adeguata, opportunamente schermati e orientati verso il basso; i cavi della rete elettrica e telefonica e qualsiasi altro tipo di conduttura devono essere interrati e non devono comparire sulle facciate, ne devono attraversare altre aie, giardini, cortili e strade.

Nei casi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con mutamento delle destinazioni d'uso è prescritta la costruzione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche.

Nelle aree di pertinenza degli edifici e complessi edilizi unitari non agricoli o deruralizzati sono ammesse anche attività a servizio delle residenze o delle attività ricettive, quali piscine, campi da tennis, campi e aree per pratiche ludiche e sportive, ivi comprese quelle ippiche.

Tali attività devono avere carattere pertinenziale e non di pratica o attrezzatura sportiva autonoma e non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto.

Le attrezzature pertinenziali di seguito definite devono comunque e sempre rispettare le seguenti condizioni generali:

- devono mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno;
- in nessun punto il piano dei campi da tennis o il bordo superiore della piscina possono discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno;
- devono rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- eventuali schermature a verde e piantumazioni devono utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio subordinato alla presentazione del rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'impianto nonché, per le piscine, alla definizione delle modalità di approvvigionamento idrico.

9. Qualora le aree interessate non siano già dotate delle infrastrutture e dei servizi necessari, così come stabilito dal comma 8, il cambiamento di destinazione d'uso potrà essere assentito a condizione che vengano contestualmente realizzate forme di autoproduzione e smaltimento.

10. I relativi interventi edilizi necessari al mutamento di destinazione d'uso, oltre a quanto previsto dall'art.83 della LR 65/2014, dovranno prioritariamente individuare l'area di pertinenza di cui al comma 8 lettera c) la quale dovrà essere progettata al fine di contestualizzare o ricontestualizzare l'edificio con il territorio circostante, attenuando le cesure con il paesaggio agrario. Il suo perimetro dovrà essere individuato considerando:

- a) l'andamento morfologico del terreno;
- b) la configurazione del reticolo idrografico e degli impluvi;
- c) la configurazione dell'ordinamento colturale preesistente e del manto vegetale;
- d) la configurazione particellare, se rilevata, contenuta nel Catasto Leopoldino.

11. La realizzazione di **autorimesse pertinenziali** è consentita solo all'interno dei fabbricati oggetto di intervento di recupero edilizio, reperibili nei locali posti al piano terreno dei fabbricati medesimi o in volumi già presenti sulle pertinenze, ove si renda più opportuno per ragioni di funzionalità e di riconfigurazione tipologica e dove non esplicitamente limitato dalle categorie di interventi assegnate dal presente PO. Negli edifici di valore storico testimoniale 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. In caso di impossibilità a realizzare autorimesse in vani al piano terra potranno essere realizzate, nell'area di pertinenza dell'edificio, strutture leggere in legno o in metallo verniciato in coloriture da armonizzare con il contesto circostante, aperte sui lati. Tali strutture potranno essere coperte con vegetazione rampicante, tessuto, canniccio o con pannelli solari termici o fotovoltaici finalizzati all'autoconsumo domestico.

12. (stralciato)

13.

14. Per le sole costruzioni realizzate con materiali precari o prive di valore formale, presenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali, è ammesso il riuso per fini abitativi del volume attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento ad edifici residenziali esistenti, intendendo per area di pertinenza il cortile o l'aia esistente, ancorché fisicamente delimitata da recinzioni, muretti, siepi, alberature o altri elementi morfologici. Tali interventi sono ammessi esclusivamente per ampliare la dotazione delle unità abitative esistenti, alla data di entrata in vigore del presente PO, Senza aumentare il numero dell'unità abitative e con divieto di frazionamenti successivi, nel limite del 25% della superficie utile abitabile esistente. Analogamente, ove tali manufatti siano presenti impertinenze di complessi destinati alle attività turistiche ricettive o per la ristorazione, essi possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione con accorpamento fra di loro a creare un nuovo manufatto unitario o all'edificio principale, per aumentare la rotazione dei servizi dell'attività principale punto i manufatti in "aggregazione", come sopra definiti, devono essere realizzati con caratteristiche compatibili a quelle dei fabbricati principali

Art. 96 - Regole per gli insediamenti produttivi nel territorio rurale

1. Gli insediamenti produttivi esistenti nel territorio rurale sono individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con la sigla "PpA".
2. Sugli edifici esistenti e sugli impianti esistenti in tali aree, sono sempre ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia "rer3" salvo diversa e specifica indicazione.
3. Al fine di permettere lo svolgimento delle attività produttive in essere sono altresì ammessi limitati incrementi della superficie esistente, unicamente per garantire

requisiti obbligatori di tutela ambientale, di igiene pubblica e di sicurezza sui luoghi di lavoro non altrimenti ottemperabili.

4. Per gli impianti di frammentazione e trattamento di inerti, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di adeguamento di macchine e impianti, di rinnovazione di sistemi tecnologici, di realizzazione di volumi tecnici, non devono determinare nessun aumento degli impatti ambientali.

5. È ammessa la delocalizzazione delle attività produttive in essere, con eventuale rilocalizzazione delle stesse in aree produttive esistenti comprese nel perimetro del sistema insediativo. In caso di delocalizzazione o dismissione delle attività produttive esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per funzioni ricettive limitatamente alla tipologia di albergo "Tr1". A tal fine sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia **rer3**. Sono inoltre ammessi interventi di addizione volumetrica "av1" o di sostituzione edilizia "av2" per la realizzazione di attrezzature di servizio funzionali alle nuove utilizzazioni, da contenere entro il 10% della superficie coperta dei fabbricati esistenti.

6. La realizzazione degli interventi, in caso di mutamento di destinazione d'uso a fini ricettivi, è soggetta a preventiva approvazione di Progetto Unitario Convenzionato che comprenderà descrittivi della trasformazione fisica e funzionale degli edifici esistenti, delle sistemazioni ambientali e dell'integrazione paesaggistica, nonché dimostrazione delle capacità di soddisfare i nuovi carichi derivanti dalla modifica di destinazione d'uso, con particolare riguardo ai consumi idrici ed energetici, alla depurazione, allo smaltimento dei rifiuti tramite obbligatorie misure di contenimento e modalità progettuali e realizzative dotate di efficienza ecologica e ambientale, nonché elaborati descrittivi delle misure per la mitigazione degli effetti nocivi in fase di cantiere.

7. Sono ammessi in ogni tempo interventi di demolizione senza ricostruzione dei manufatti edilizi e degli impianti esistenti, con riqualificazione ambientale del sito, mediante rinaturalizzazione o sistemazione che ne permetta il riuso a fini agricoli, compreso l'integrale recupero verso la destinazione agricola di volumetrie esistenti, nel rispetto delle disposizioni regionali in materia di titoli abilitativi con o senza preventivo Programma Aziendale.

8. Per lo stabilimento produttivo di Unicalce Spa ubicato in Via di San Vincenzo, oltre a quanto previsto dai precedenti commi, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione edilizia rer3;
- b) addizione volumetrica av1 da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 30% della superficie edificabile (SE); da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa;
- c) sostituzione edilizia av2 con incremento massimo del 35% della Superficie Edificabile esistente;
- d) installazione di pannelli fotovoltaici e/o impianti per la produzione di energia rinnovabile;
- e) gli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia non potranno determinare nel lotto un indice di copertura (IC) superiore al 50%;
- f) altezza massima edifici 10m; sono consentite deroghe per i soli impianti speciali (altoforno e similari)

9. Per la parte di area ricompresa all'interno dell'ambito del Piano di Lottizzazione in loc. Lavoriere identificata all'interno del sottosistema V4 con destinazione specifica PpA è consentito il completamento del lotto corrispondente al "macrolotto 1" del Piano Attuativo decaduto, mediante l'applicazione di un rapporto di copertura pari allo 0,5 mq/mq e riferito ai soli interventi di ampliamento dell'attività esistente, fermo restando che i nuovi impianti non devono determinare nessun aumento degli impatti ambientali in ragione del contesto agricolo-produttivo circostante.

Art. 97 - Regole per gli insediamenti turistico ricettivi nel territorio rurale

1. Per i complessi turistici nel territorio rurale esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia **rer3**. Sono inoltre consentiti gli interventi di addizione volumetrica e/o sostituzione edilizia **av1** e **av2**, finalizzati all'incremento del numero dei posti letto nella misura massima del 20% di quelli esistenti (con approssimazione all'unità superiore). In tal caso si considerano 20 mq di Superficie Edificabile per ciascun posto letto. È altresì ammesso l'incremento delle dotazioni di servizi connessi e complementari (locali di ristorazione, bar, sale di intrattenimento, sale per meeting, centro benessere, fitness, locali per attività ludico-sportive, ecc.) fino ad un massimo di 300 mq aggiuntivi di superficie edificabile (Se), fermo restando il divieto di espansione del perimetro dell'area occupata e perimetrata nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento".
2. I nuovi corpi di fabbrica dovranno integrarsi con i nuclei edilizi esistenti per caratteri architettonici e tipologici.
3. L'eventuale aumento dei posti letto è assoggettato ad obbligo di mantenimento della destinazione ricettiva in essere, fatta salva la possibilità di riconversione ad albergo.
4. Le sistemazioni esterne e i parcheggi devono essere realizzati nel criterio del minimo movimento di terra e minore impatto ambientale.
5. Gli interventi che prevedono il cambio d'uso in turistico ricettivo, così come quelli che prevedono un aumento del numero dei posti letto e quelli che prevedono un intervento di addizione volumetrica, si attuano mediante Progetto Unitario Convenzionato, estesi all'ambito complessivo della struttura ricettiva. L'ambito d'intervento è costituito dall'area in cui sono localizzate le strutture, compresi i relativi servizi, i percorsi di accesso e i parcheggi, le attrezzature ricreative e gli spazi verdi.
6. Non è ammesso il frazionamento degli insediamenti turistici esistenti anche se proposto senza aumento della ricettività attuale.
7. La convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e il proprietario o con il soggetto avente titolo all'intervento della struttura deve contenere gli impegni relativi al mantenimento della destinazione d'uso dei locali, dei tempi e delle modalità di attuazione degli interventi previsti nonché l'utilizzo delle strutture.
8. Le norme di cui al presente articolo non sono applicabili alle attività ricettive extra alberghiere aventi caratteristiche della civile abitazione.
9. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di addizione volumetrica di cui ai precedenti commi non sono realizzabili nei nuclei storici del sottosistema **V6.1** e negli edifici di interesse storico del sottosistema **V6.2** per i quali valgono rispettivamente le norme di cui agli articoli 89 e 90.
10. Per i complessi turistici nel territorio rurale identificati nelle tavole "Usi del suolo

e modalità d'intervento" con specifica sigla riferita alle articolazioni funzionali di cui all'art. 5 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia "rer3". Sono inoltre consentiti interventi di addizione volumetrica finalizzati all'incremento delle dotazioni di servizi connessi e complementari il cui dimensionamento è determinato dietro adeguata dimostrazione delle esigenze funzionali, entro il massimo del 25% delle volumetrie esistenti, fatto salvo quanto diversamente stabilito dalle prescrizioni specifiche di cui ai commi successivi e fermo restando il divieto di espansione del perimetro dell'area occupata e perimetrata dal presente PO. In relazione alle particolari esigenze delle attività turistico ricettive sono sempre ammesse strutture coperte (quali gazebo, tensostrutture e simili) per attività ludico-ricreative e di intrattenimento.

11. (Stralciato)

12. Campeggio Blucamp

Il Campeggio Blucamp, sviluppato in località Pozzatello in esecuzione al Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con Delibera C.C. n°25 del 09/04/2000 ed oggi scaduto, il complesso risulta così articolato:

- nel **Settore A** con Atto Unico Suap n. 2011/10667 del 12.12.2011 (P.E. n. U/2011/23) risultano autorizzate n. 43 piazzole libere e n. 24 piazzole allestite, oltre a n. 2 bungalow.
- nel **Settore B** con Concessione Edilizia P/2007/54 (P.E. n. 2007/12) risultano autorizzate n.16 piazzole libere e n.31 piazzole allestite, oltre a n. 5 piazzole per autocaravan. Con successivo Permesso di Costruire Atto Unico N. 2021/115 del 20.01.2022, in attuazione della disciplina del previgente Regolamento Urbanistico, è stata autorizzata l'installazione su n. 24 piazzole di detto settore di strutture tipo tenda "glamping" e/o bungalows o altre strutture comunque temporaneamente ancorate al suolo;
- nel **Settore C**, esteso circa due ettari, sono presenti n.2 strutture ricettive permanentemente ancorate al suolo, autorizzate con P.E. n.2001/504. I gradoni, impostati prevalentemente nella parte Nord - Ovest del versante, presentano un andamento irregolare con "pedate" a larghezza variabile spesso interrotte o mal definite ed "alzate" di altezza variabile pseudo verticali. Procedendo verso Sud-Est, il saliente è caratterizzato da notevole acclività.

In recepimento della vigente Legge Regionale n. 2024/61 Testo Unico del Turismo, il PO consente, con intervento edilizio diretto, nei settori A e B l'installazione, in via continuativa e per l'intero periodo di permanenza del campeggio e al fine di metterle a disposizione dei turisti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, strutture ancorate al suolo e/o semplicemente appoggiate, in non più del 70 per cento delle piazzole originariamente assentite del piano attuativo (pari a n. 139). Sempre in detti settori, è inoltre consentito l'allestimento, per il periodo di permanenza del campeggio, di strutture temporaneamente ancorate al suolo esclusivamente ad uso foresteria per il personale del campeggio, con un numero di posti letto massimo pari al 5 per cento della capacità ricettiva del campeggio alla data di approvazione del P.O.. Le tipologie insediative ammesse dovranno uniformarsi a quelle autorizzate con i pregressi titoli abilitativi, fatta salva la proposta da parte del soggetto attuatore di

diversi moduli ricettivi la cui valutazione di inserimento nel contesto di riferimento potrà essere effettuata nell'ambito dell'istanza di titolo abilitativo edilizio, accompagnata da specifici elaborati anche di inserimento paesaggistico.

Nel settore C sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e reintegro vegetazionale e l'allestimento di spazi fitness all'aperto e aree picnic. Sono inoltre ammessi modesti movimenti di terra per armonizzare il contesto utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica, laddove si rendessero necessari, e la realizzazione di nuove piste ciclo-pedonali integrate con la morfologia esistente.

Sui manufatti esistenti all'interno del campeggio, destinati a servizi vari di supporto all'attività, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia "rer3" ed interventi di addizione volumetrica "av1" o sostituzione edilizia "av2" fino al limite del 20% della superficie edificabile (SE) esistente. Sui manufatti esistenti destinati all'ospitalità turistica sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia "rer3".

13. Struttura turistico ricettiva in località Ghiacci Vecchi

La struttura turistico ricettiva in località Ghiacci Vecchi è individuata nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con la sigla "Tr1.1" ed è interna al Sottosistema Ambientale V4 – aree agricole di pianura di cui all'art.86. All'interno di tale area, oltre alle disposizioni di cui al richiamato art.86, è consentito un intervento di ampliamento pari al 20% della Superficie Edificabile (SE) esistente a destinazione turistico ricettiva. Nell'area interessata dal vincolo paesaggistico "fiumi, torrenti e corsi d'acqua" di cui alla lett.c comma 1 dell'art.142 del D.lgs 42/2004, gli interventi di ampliamento dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art.8.3 lett.c) dell'elaborato 8b del PIT/PPR – Disciplina dei beni paesaggistici (artt.134 e 157 del Codice). Nella parte di area non interessata dal suddetto vincolo paesaggistico l'intervento potrà essere realizzato anche non in aderenza ai manufatti già esistenti se coerente con la tipologia edilizia esistente.

CAPO IV- DISCIPLINA DELLE AREE DI PERTINENZA

Art. 98 - Aree di pertinenza edilizia e agricola

1. Ai fini delle norme di cui al presente Titolo XV, Il territorio rurale, si definiscono "**aree di pertinenza edilizia**" quelle individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento". Qualora l'area di pertinenza edilizia non sia individuata nelle suddette tavole questa corrisponderà comunque all'area strettamente connessa all'edificio, che mantiene con questa rapporti di contiguità fisica, di complementarità funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Di norma tali aree comprendono 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. Nel caso in cui l'area di pertinenza sia già stata individuata dall'Amministrazione Comunale in precedenti atti e/o autorizzazioni, vale quest'ultima individuazione.

2. 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 ex-agricolo 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.

3. 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 e gli interventi pertinenziali, piscine e attrezzature sportive di cui all’art.99, oltre ai manufatti per il ricovero degli animali domestici di cui all’art.104.

4. (stralciato)

5. La definizione dell’area di pertinenza, quando riferita alle disposizioni del comma 3 dell’art.83 della LR 65/2014, dovrà essere definita nell’ambito dei progetti edilizi e dovrà comprendere al proprio interno, oltre all’area di **pertinenza edilizia**, anche quelle di **pertinenza agricola**.

Art. 99 - Piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale

1. La possibilità di realizzare piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale è stabilita per ciascun sottosistema.

2. La realizzazione delle piscine ed attrezzature sportive dovrà garantire che gli interventi necessari alla loro realizzazione:

- a) 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);
- b) non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
- c) non prevedano la realizzazione di muri a retta;
- d) non alterino eventuali viabilità rurali e opere agrarie anche minori esistenti;
- e) prevedano per le eventuali pavimentazioni o manti di finitura, l’utilizzo di materiali drenanti e di norma privilegino l’utilizzo di superfici in terra battuta o in erba, ad esclusione della fascia perimetrale della vasca fino ad un massimo di 2,00 mt.
- f) non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali;
- g) non presuppongano l’alterazione di alberature di pregio esistenti e non interferiscano con le aree coperte da foreste e boschi;
- h) 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;
- i) possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull’acquedotto pubblico ed avere un ciclo idraulico a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale;
- j) *(Stralciato)*
- k) prevedano che eventuali scarichi in corpi idrici superficiali dovranno comprendere trattamenti adeguati per le acque di scarico delle piscine, volti ad abbattere il cloro (vasca di raccolta con opportuno sistema di aerazione, sistemi di dechlorazione quali percolazione su

carbone attivo, aggiunta di prodotti riducenti, o altri di pari efficienza depurativa) e a favorire il riutilizzo della acque scaricate;
no

- l) nei campi da tennis la superficie di gioco (sottofondo e finiture) dovrà essere realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti l'intorno; la recinzione dovrà essere contenuta in altezza massima di mt. 3,00; non sono ammessi nuovi annessi per locali accessori.

3. Le sistemazioni esterne, compresa la pavimentazione perimetrale, devono essere realizzate con materiali conformi ai luoghi quali cotto, legno, manto erboso, pietra naturale e simili a seconda del contesto urbano o rurale; il rivestimento del fondo e delle pareti deve essere realizzato in colori chiari neutri; macchinari e accessori devono essere interrati o completamente nascosti in vani tecnici opportunamente dissimulati; l'illuminazione della zona circostante deve essere bassa o interrata;

4. Le nuove piscine non potranno avere dimensioni superiori a mq 120 (superficie netta della vasca) e di mq 200 se a corredo di complessi agrituristici o di attività turistico ricettive. Il vano tecnico dovrà essere interrato ed avere dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento delle apparecchiature tecnologiche.

5. È consentita la realizzazione di una piscina ed un impianto sportivo per ciascun complesso edilizio unitario o edificio isolato non facente parte di un complesso edilizio unitario. Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati o comunque con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

6. Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume (V) totale risulti superiore a mc 3.000.

7. Le piscine e le attrezzature sportive in genere di cui al presente articolo, possono essere realizzate solo nelle aree di pertinenza edilizia degli edifici così come definite all'art.98. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzarne la realizzazione anche in aree limitrofe al perimetro individuato nelle Tav. "Usi del suolo e modalità di intervento", qualora l'area di pertinenza edilizia risulti oggettivamente non sufficiente ad ospitare tali strutture. In caso di attività agrituristica o turistico ricettiva, potranno essere realizzate anche nelle pertinenze agricole.

8. Nei casi in cui l'area di pertinenza edilizia non sia direttamente individuata nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", il progetto dovrà essere accompagnato dalla proposta di definizione della relativa area di pertinenza edilizia secondo quanto specificato al comma 1 dell'art.98.

9. (stralciato)

10. (stralciato)

11. I progetti per la realizzazione delle piscine e delle attrezzature sportive dovranno essere concepiti come progetti di paesaggio ed essere coerentemente integrati nel contesto, in modo da salvaguardare il carattere, i segni e la struttura del paesaggio. I relativi progetti dovranno essere corredati:

- a) da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
- b) dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
- c) da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità

dell'intervento.

Art. 100 - Recinzioni

1. Le recinzioni in aree agricole sono ammesse per delimitare le corti delle abitazioni e delle relative pertinenze. Esse dovranno essere realizzate con cancellate, siepi o rete metallica, dell'altezza massima di metri 2,00. La parte inferiore della recinzione potrà essere realizzate con paramento in muratura di altezza non superiore ad un metro.

2. I terreni agricoli possono essere delimitati da recinzioni o fondi chiusi in funzione della conduzione agraria:

- per particolari coltivazioni;
- per le coltivazioni di aziende florovivaistiche;
- per la protezione e l'integrità dei raccolti;
- per allevamenti zootecnici e aziende faunistico-venatorie;
- per la produzione e cattura della fauna selvatica.

3. Le recinzioni in aree agricole sono altresì ammesse per lo svolgimento delle attività compatibili con il territorio rurale e aperto. Le suddette recinzioni non sono ammesse per le attività ortive per autoconsumo svolte al di fuori delle aree di riqualificazione ambientale di cui all'art. 87.

4. I fondi chiusi sono soggetti alle specifiche disposizioni di legge. Le recinzioni dovranno essere realizzate con tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili e possibilmente abbinati a siepi.

5. Le recinzioni per la protezione e l'integrità dei raccolti dovranno essere realizzate esclusivamente con pali di legno o ferro e rete a fil di ferro non verniciato, a maglia larga, per un'altezza massima di 2,00 metri. Sono fatte salve le recinzioni di aziende agricole di allevamento e cattura di fauna selvatica e faunistico-venatorie, le cui altezze saranno adeguate al tipo di esigenza produttiva.

CAPO V - PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

Art. 101 - Criteri per la redazione dei PAPMAA

1. Per la realizzazione di nuovi edifici rurali, così come disciplinati dall'art.102, l'imprenditore agricolo deve redigere il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), con i contenuti richiesti dalla normativa regionale, in riferimento all'art. 74 della LR 65/14 ed all'art.7 del Regolamento di attuazione regionale 63/R.

2. Per l'imprenditore agricolo la redazione del PAPMAA è altresì richiesta per la trasformazione di annessi agricoli in abitazioni ed in generale per qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso di edifici agricoli.

3. Nelle trasformazioni edilizie previste dai PAPMAA sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni generali:

- a) la nuova viabilità deve essere limitata allo stretto indispensabile, ed evitare alterazioni ed interferenze con la rete scolante e con il reticolo idrografico;
- b) i nuovi edifici possono essere richiesti solo in assenza di possibilità di recupero, per le funzioni necessarie, di edifici esistenti e, salvo imperativi tecnici da motivare nel PAPMAA, sono da realizzarsi in

contiguità con i centri aziendali esistenti, con altezze e volumi analoghi;

- c) si dovrà prevedere il ripristino di fasce tampone arbustivo-arboree di essenze autoctone lungo fossi e capifossi siano essi appartenenti al reticolo idrografico, comunque classificato delle aree oggetto del piano stesso;
- d) si dovrà prevedere una puntuale rilevazione di tutti i caratteri e gli elementi riferibili ai diversi tipi di maglia agraria e alle emergenze del paesaggio agrario finalizzata alla loro tutela e conservazione;
- e) ogni eventuale modifica della maglia agraria dovrà essere giustificata dimostrando il complessivo miglioramento della situazione sotto il profilo idraulico, soprattutto in funzione della regimazione delle acque e della difesa del suolo, tecnico agronomico e paesistico – ambientale.

4. Il PAPMAA dovrà prevedere uno o più dei seguenti interventi di miglioramento ambientale:

- a) l'incremento delle superfici boscate presenti nella azienda;
- b) l'incremento della consistenza della vegetazione ripariale, da ottenersi arretrando le coltivazioni di almeno 10 m dalla vegetazione ripariale esistente o, in sua assenza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua, e consentendo il progressivo affermarsi della vegetazione naturale;
- c) l'incremento o il ripristino di elementi lineari quali siepi, filari o alberate lungo il bordo dei campi, sui confini delle strade poderali, dei corsi d'acqua minori e della rete scolante;
- d) l'incremento della consistenza della vegetazione autoctona, in specie negli impluvi;
- e) l'incremento delle coltivazioni arboree, in particolare dell'olivo, nei ripiani di crinale in prossimità degli edifici;
- f) la manutenzione delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti);
- g) il ripristino della rete scolante originaria;
- h) la sostituzione delle recinzioni murarie con siepi ed alberature con esclusione delle recinzioni facenti parte del patrimonio storico;

5. Quale riferimento per la valutazione della coerenza degli interventi, dovranno essere valutati gli indirizzi per i singoli elementi della rete ecologica (Abaco delle Invarianti, Invariante II "I caratteri ecosistemici del paesaggio"). Su tali indirizzi e direttive dovranno inoltre principalmente basarsi le valutazioni ambientali (VAS o verifiche di assoggettabilità a VAS) connesse alla approvazione dei PAPMAA, anche in applicazione dell'art. 75 della LR 30/2015.

CAPO VI - LE NUOVE COSTRUZIONI RURALI

Art. 102 - Interventi di nuova edificazione e manufatti temporanei

1. La realizzazione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse, nel rispetto delle vigenti normative regionali.

2. Le superfici fondiarie minime cui deve essere fatto riferimento per la possibilità di realizzare nuove costruzioni rurali sono quelle disposte dal vigente PTCP della Provincia di Livorno o in assenza di tale indicazione, dal regolamento Regionale 63/R/2016.

3. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della legge regionale 16 luglio 1997, n. 49 (Disposizioni in materia di controlli per le produzioni agricole ottenute mediante metodi biologici), le superfici fondiarie minime di cui al comma 2 sono ridotte del 30 per cento.

4. La collocazione dei nuovi edifici rurali dovrà essere individuata, nell'ambito del Programma Aziendale di cui all'art.101, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) dovrà essere privilegiata la collocazione in prossimità di manufatti preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e dei piazzali esistenti e limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi;
- b) non dovranno interferire fisicamente o percettivamente con gli elementi significativi del reticolo degli edifici di pregio compresi all'interno degli ambiti **V6.1** e **V6.2**, quali giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie;
- c) dovrà essere effettuata, nell'ambito del Programma Aziendale, una comparazione sistematica di ipotesi localizzative alternative (almeno tre), basate su una ricostruzione accurata dello stato di fatto e dello stato modificato;
- d) nel caso di insediamenti lungo strada si dovrà curare di non restringere le visuali trasversali percepibili dalla strada stessa;
- e) nella localizzazione dell'area di intervento (edificio e reticolo di pertinenza) dovranno essere evitate le aree archeologiche.

5. Nella realizzazione dei nuovi fabbricati dovranno essere adottate forme e volumetrie compatibili con quelle preesistenti, anche articolandole in più edifici, limitando al massimo sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento di alberi, siepi, muri a retta, alterazioni di sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti. Dovranno inoltre essere previste adeguate misure di mitigazione di eventuali impatti visivi.

6. L'intervento dovrà essere accompagnato da specifiche dimostrazioni di compatibilità con la dotazione di risorse essenziali quali la sufficiente dotazione idropotabile, lo smaltimento dei reflui, la sufficiente dotazione energetica;

7. I **nuovi annessi agricoli** dovranno essere progettati tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

- a) altezza massima di mt. 4 in gronda, salvo imperative esigenze tecniche da dimostrare in sede di Programma Aziendale;
- b) coperture inclinate a 1 o 2 falde;
- c) limitazione degli sbancamenti e dei movimenti di terra;
- d) per gli annessi agricoli non destinati alla permanenza di persone, la quota d'imposta delle finestre non può essere inferiore a m 1,50 ed il rapporto aeroilluminante non può essere superiore ad 1/16; concorrono a tale rapporto anche le porte di accesso se vetrate.

8. La realizzazione di **nuovi edifici ad uso abitativo**, anche se ottenuti attraverso il recupero di annessi agricoli, è sottoposta alle condizioni stabilite dall'art.4 del regolamento 63/R. I nuovi edifici ad uso abitativo dovranno comunque essere

progettati tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

- a) SUA massima di 150 mq su due livelli;
- b) collocazione in prossimità di edifici esistenti, fermo restando quanto previsto al comma 4;
- c) forma compatta con esclusione di corpi sporgenti in aggetto;
- d) copertura a falda in laterizio con esclusione di terrazze a tasca e finestre a raso;
- e) finiture facciate in intonaco o muratura a vista;
- f) dovrà essere evitato il ricorso ad interventi di tipo mimetico o imitativi dell'edilizia rurale storica.

9. Nel progetto degli spazi aperti di pertinenza dei nuovi edifici ad uso abitativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;
- b) 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;
- c) per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione;
- d) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale.

10. **Manufatti aziendali.** La realizzazione di manufatti aziendali non temporanei diversi da quelli di cui al comma 3 dell'art.103, che necessitano di interventi di trasformazione permanente del suolo e riferibili alle fattispecie di cui al comma 1 dell'art.3 del regolamento 63/R, non necessitano della presentazione del programma aziendale e sono consentiti alle condizioni del già citato art.3 del regolamento 63/R.

11. (*Stralciato*)

12. (*Stralciato*)

13. (*Stralciato*) .

14. **Manufatti per la vendita dei prodotti coltivati.** Fermo restando che si deve prioritariamente utilizzare il patrimonio edilizio esistente anche per le esigenze di cui al presente comma, gli imprenditori agricoli che esercitano produzioni vinicole, olearie, orto florovivaistiche e biologiche, possono provvedere alla vendita diretta dei prodotti coltivati anche attraverso l'installazione di un manufatto temporaneo, anche per periodi superiori a due anni, ai sensi del comma 3 lett. a) dell'art.70 della LR 65/2014, da realizzarsi in legno, della dimensione massima di mq 20, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie e senza comportare alcuna trasformazione permanente dei suoli. La realizzazione di tale manufatto dovrà interessare aree nella disponibilità dell'imprenditore agricolo e non dovrà arrecare in alcun modo giudizio alla sicurezza e alla funzionalità del traffico veicolare. Per terreni nella disponibilità dell'imprenditore agricolo si intendono terreni di proprietà o derivanti da contratti di affitto stipulati ai sensi della L. 203/82 con durata non inferiore a 10 anni. La costruzione di tali manufatti non è soggetta a

programma aziendale ed è subordinata alle condizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art.2 del Regolamento di Attuazione 25 agosto 2016 n.63/R e ss.mm.ii.

15. La costruzione di **Annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale**, così come previsto all'art. 73, comma 5, della LR 65/2014 e del collegato art.6 del DPGR 63/R/2016 è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite dal comma 2 del presente articolo. Tali annessi sono consentiti nei sottosistemi V2 e V4, compreso l'ambito V4.1. Nell'ambito V2.2 la realizzazione è consentita alle condizioni di cui al comma 11 dell'art.84. I nuovi edifici dovranno essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative, da dimostrare mediante idonea relazione agronomica. La realizzazione dei nuovi edifici rurali dovrà seguire i criteri di cui ai commi 4, 5, 6 e 7 del presente articolo.

Per gli edifici destinati al ricovero degli animali vanno osservate le distanze indicate nella tabella seguente:

	Allevamenti agricoli piccoli	
Confini di proprietà	35 m.	
Zone residenziali, centri e nuclei abitati	300 m.	
Case di abitazione	40 m.	
Strade	30 m.	

16. La costruzione di **annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime** è consentita alle aziende che esercitano in via prevalente le attività di cui al comma 4 dell'art.6 del DPGR 63/R/2016. La prevalenza delle attività è verificata quando tali attività determinano almeno i 2/3 del prodotto lordo vendibile. Tali annessi sono consentiti nei sottosistemi V2 e V4. Nell'ambito V2.2 la realizzazione è consentita alle condizioni di cui al comma 11 dell'art.84. I nuovi edifici dovranno essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative, da dimostrare mediante idonea relazione agronomica.

17. Le attività di cui alle lettere "a" (allevamento intensivo di bestiame); "b" (trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento); "c" (acquacoltura) di cui al comma 4 dell'art.6 del DPGR 63/R/2016 ed i relativi annessi, sono esclusivamente ammesse all'interno del sottosistema V4.1.

18. Per le attività di cui alle lettere "d" (allevamento di fauna selvatica); "e" (cinotecnica); "f" (allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori), la superficie fondiaria minima per l'istallazione degli annessi non dovrà essere inferiore a 5.000 mq. L'ammissibilità di detti annessi deve risultare necessaria e vincolata alle coltivazioni e alle attività in esercizio sui fondi agricoli qualora ne siano sprovvisti, o in quanto quelli già presenti risultino insufficienti o inadeguati.

19. I manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti al Programma Aziendale di cui all'art.70, comma 3, lettera b) della LR 65/2014 sono consentiti esclusivamente nel sottosistema V4, ad esclusione degli ambiti V4.1 e V4.2. Nell'ambito V4.2 sono ammesse le serre fisse.

20. Rifugi e pensionati per animali domestici: comprendono attività di allevamento, custodia a pagamento, selezione e addestramento cani e sono da assimilarsi ad attività imprenditoriale extra agricola. L'inserimento di nuove previsioni è sottoposto, ai sensi dell'art. 64 c.1 lett. d) della LR 65/2014, a specifica variante urbanistica subordinata al parere favorevole della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014. Tale intervento, da attuarsi ai sensi delle vigenti norme regionali in materia, è condizionato alla stipula di un'apposita convenzione con la quale l'interessato si impegna, in caso di cessazione dell'attività, alla completa rimozione delle opere realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi ed è sottoposta a previo parere della USL competente. La realizzazione di tale annesso è consentita alle aziende agricole, ovvero a soggetti in possesso di idonei requisiti, quali le associazioni ONLUS operanti nel settore.

21. I manufatti necessari allo svolgimento delle attività di cui al comma 20 dovranno rispettare una distanza minima dalle abitazioni non inferiore a 250 mt. e di 1000 mt. dagli edifici e complessi a destinazione turistico ricettiva, agriturismo o a servizi di uso pubblico e potranno essere costituiti da:

- a) numero max. 20 box, realizzati con materiali leggeri e di facile rimozione; di altezza massima m. 2,20;
- b) ogni box dovrà avere una superficie non superiore a 8 mq e potranno essere coperti da una tettoia;
- c) numero max 1 annesso per la logistica realizzato in legno, smontabile e di facile rimozione; di forma rettangolare e di SE non superiore a 35 mq; altezza max. 2,70 mt.
- d) L'eventuale recinzione di delimitazione dell'area dovrà essere realizzata:
 - con rete metallica di altezza massima pari a 1,80 mt.;
 - priva di fondazioni continue e di cordoli fuori terra;
 - essere schermata con siepi multispecifiche realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento.

Alle attività già esistenti alla data di adozione del presente PO è consentito, in via diretta, l'adeguamento delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia av2 e la realizzazione di ulteriori box fino al numero massimo di 20, nel rispetto delle disposizioni di cui alle precedenti lettere a), b), c), d).

Fatte salve eventuali diverse indicazioni o prescrizioni fornita in sede di Conferenza di Copianificazione e di divieti dettati dalle regole specifiche per i sottosistemi, gli interventi per lo svolgimento dell'attività, dando priorità di riutilizzo del patrimonio indirizzo esistente, anche mantenendo la destinazione d'uso rurale, potranno prevedere:

- locali ad uso ufficio;
- un servizio di ristoro;
- servizi igienici;
- ambulatorio veterinario e locali mascalcia;
- stalle, fienili e locali per ricovero attrezzi;
- locali per la pratica didattico-sportiva.
- realizzazione di "box" in legno, anche permanentemente ancorati al suolo, della superficie massima di 15 mq per cavallo, nonché di un

manufatto in legno della superficie massima di 20 mq da destinare a servizi.

22. Le suddette strutture non possono avere altezza maggiore di un piano fuori terra; i materiali e le tipologie dovranno essere coerenti alle caratteristiche proprie dell'area. Alle attività già esistenti alla data di adozione del presente PO è consentito, in via diretta, l'adeguamento delle strutture esistenti con interventi fino alla sostituzione edilizia av2 E la realizzazione di ulteriori box per cavalli fino al numero massimo di 15. La costruzione di tali manufatti è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna:

- alla rimozione delle strutture una volta cessata all'utilizzazione delle stesse;
- a mantenere in produzione colture sul fondo di pertinenza della struttura stessa;
- a promuovere attività di escursionismo ippico e di maneggio prevedendo, qualora l'amministrazione comunale lo ritenga opportuno, idonee garanzie fideiussorie.

Sono ammessi anche:

- pozzi, vasche e cisterne per l'approvvigionamento idrico;
- recinzioni in legno a delimitazione dell'area del maneggio nonché dei recinti interni, abbeveratoi e tettoia in legno per lo stazionamento dei cavalli.

Art. 103 - Manufatti temporanei e serre

1. L'installazione di manufatti di tipo temporaneo, comprese le serre, per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole è consentita agli imprenditori agricoli per un periodo non superiore a due anni, secondo le disposizioni dell'art.70 della LR 65/2014 e del regolamento di attuazione regionale 63/R.

2. L'installazione di serre temporanee è consentita nel rispetto delle condizioni di cui al comma 3 dell'art.1 del regolamento 63/R e a condizione che il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce.

3. L'installazione di manufatti aziendali temporanei e di serre per un periodo superiore a due anni è consentita alle condizioni di cui all'art.2 del regolamento 63/R.

4. Non sono soggette alla disciplina di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, le coperture temporanee con altezza inferiore a 1 metro.

5. Le serre fisse sono ammesse esclusivamente all'interno dei sottosistemi V4 e nell'ambito V4.2. Per tali serre fisse non è ammessa la realizzazione di platee in cls o altri sistemi irreversibili di sottofondo e devono prevedere la raccolta e il riutilizzo di acqua piovana, con capacità di accumulo idrico adeguata alle dimensioni della coltivazione in serra. La superficie di serre fisse realizzate nell'ambito del sottosistema V4 non può superare il 30% della superficie totale aziendale, e comunque fino ad un massimo di 8 ettari. La superficie aziendale destinata alla coltivazione protetta è assimilata al seminativo irriguo.

6. Le serre temporanee e con copertura stagionale, fatte salve le specifiche limitazioni, sono ammesse all'interno del Sistema Ambientale "V" con le modalità previste dalla LR 65/2014 e dal DPGR 63/R/2016.

Art. 104 - Manufatti per attività amatoriali, venatorie e per il ricovero di animali

domestici

1. Gli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli sono gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero di animali domestici. L'installazione di tali manufatti è consentita a condizione che non modifichi la morfologia dei luoghi.

2. Gli annessi di cui al presente articolo potranno essere realizzati, previo impegno a rimuovere il manufatto al cessare dell'attività agricola.

3. La superficie massima ammessa per i manufatti per l'attività agricola amatoriale è calcolata in relazione alla Superficie del fondo di proprietà secondo il seguente schema:

- a) tra 500 e 1000 mq: 12 mq
- b) tra 1.001 e 2.000 mq: 18 mq
- c) tra 2.001 e 5.000 mq: 24 mq
- d) tra 5.001 e 10.000 mq: 30 mq
- e) oltre 10.000 mq: 36 mq

4. Gli annessi di cui al comma 1 sono consentiti solo ed esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o provvisti in misura minore di quella individuata al comma 3, alla data di adozione del presente PO.

5. Manufatti per l'attività agricola amatoriale. Dovranno essere realizzati secondo quanto indicato dall'art. 12 del Regolamento di attuazione 63/R. In ogni caso dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) siano realizzati in legno;
- b) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione;
- c) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
- d) essere costituiti da un unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione; la copertura dovrà essere realizzata con materiali metallici o altro e ricoperti con guaina ardesiata di colore verde; altezza misurata in gronda non superiore a ml. 2,20; privo di portici, tettoie, pensiline e con aggetto di gronda non superiore a 40 cm.
- e) siano posti prioritariamente lungo la viabilità locale esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
- f) siano preferibilmente posti nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti in una logica di accorpamento dei volumi e dei fabbricati che limiti e contenga le aree aperte e naturali interessate dall'intervento e non alteri i quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito;
- g) siano salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, in particolare dei Beni Storico Architettonici;
- h) siano evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra
- i) gli interventi non presuppongano la demolizione di sistemazioni

agrarie storiche o tradizionali e non presuppongano l'alterazione di alberature di pregio esistenti e non interferiscano con le aree coperte da foreste e boschi.

6. Manufatti per il ricovero di animali domestici. Dovranno essere realizzati secondo quanto indicato dall'art.13 del Regolamento di attuazione 63/R. In ogni caso dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, oltre a quanto dettagliato, ai successivi commi, per ciascuna fattispecie di manufatto:

- a) essere realizzati in legno o con altri materiali anche tradizionali tipici della zona;
- b) essere semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;
- c) siano posti in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
- d) siano salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, in particolare dei Beni Storico Architettonici;
- e) siano evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra;
- f) gli interventi non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali e non presuppongano l'alterazione di alberature di pregio esistenti e non interferiscano con le aree coperte da foreste e boschi
- g) sia disponibile la documentazione dell'iscrizione alla relativa anagrafe (canina, equini, ecc).
- h) rispettare una distanza minima dalle altre abitazioni eventualmente presenti non inferiore a mt. 40; in caso di impossibilità a rispettare detta misura, questa potrà essere derogata previo deposito, nell'ambito del titolo abilitativo edilizio, di uno studio di impatto acustico, da redigersi ai sensi della normativa vigente, che dovrà prevedere eventuali misure di mitigazione rispetto ai recettori sensibili (quali abitazioni e luoghi che prevedano la presenza continuativa di persone).

7. Ricovero per cani. È consentita la realizzazione di annessi adibiti a ricovero per cani, con le prescrizioni di cui al precedente comma 6, costituiti da:

- a) numero max. 5 box realizzati in legno, smontabili e di facile rimozione di altezza massima m. 2,20;
- b) ogni box dovrà avere una superficie non superiore a 10 mq dei quali 6 mq potranno essere coperti da tettoia.

In caso di distanza minima dalle altre abitazioni inferiore a 40 mt. il ricovero dovrà essere dotato di sistema automatico di dissuasione antiabbaiato.

8. L'eventuale recinzione di delimitazione dell'area dovrà essere realizzata con rete metallica di altezza massima pari a 2,00 mt, priva di fondazioni continue e di cordoli fuori terra; dovranno inoltre essere schermate con siepi multispecifiche realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento.

9. Ricovero di cavalli ad uso domestico. È consentita la realizzazione di manufatti per il ricovero di cavalli ad uso domestico, nel numero massimo di tre capi. L'annesso potrà essere costituito da un unico box o al massimo da tre box da realizzarsi comunque

mediante una unica struttura interamente in legno; il dimensionamento massimo del box, in termini di Superficie Coperta, dovrà essere pari a 15 mq per ogni cavallo ospitato fino ad un massimo di 45 mq. Nella realizzazione di tali manufatti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) essere realizzati in legno o con altri materiali anche tradizionali tipici della zona;
- b) essere semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;
- c) siano posti in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
- d) siano salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, in particolare dei Beni Storico Architettonici;
- e) siano evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra;
- f) gli interventi non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali e non presuppongano l'alterazione di alberature di pregio esistenti e non interferiscano con le aree coperte da foreste e boschi.

10. Ogni box dovrà prevedere una parte destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo costituita da una semplice tettoia, inclusa nel dimensionamento di cui al comma 10 e posta in continuità con la copertura del vano chiuso dedicato al ricovero dell'animale; dovrà inoltre essere realizzata una concimaia per la raccolta dei liquami. Le distanze minime per la localizzazione dei manufatti per il ricovero di cavalli ad uso domestico sono le stesse previste dal comma 6 lett.h).

11. Manufatti funzionali all'escursionismo e per agility dog. La realizzazione di tali manufatti è considerata attività che rientra tra "le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato" di cui all'art.64 c.1 lett. d) della LR 65/2014. Tali strutture sono pertanto consentite previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione di cui all'articolo 25 della LR 65/2014, come stabilito dal comma 6 del sopra citato art.64. Ove non espressamente vietato dalle specifiche norme dei sottosistemi, tali strutture sono ammesse mediante realizzazione di manufatti in legno della dimensione massima di 20,00 mq da adibire a stazione di posta e/o ricovero attrezzature varie. È altresì ammessa, sempre alle stesse condizioni, la realizzazione dei manufatti in legno, con le stesse caratteristiche tipologiche e dimensionali di cui sopra, a servizio di attività di agility dog. La costruzione dei manufatti suddetti è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione delle stesse prevedendo, qualora l'amministrazione comunale lo ritenga opportuno, idonee garanzie fideiussorie.

12. Attrezzature per le attività ricreative per il tempo libero. Sui fondi con superficie non inferiore a mq 5.000, è consentita la realizzazione di manufatti in legno della dimensione massima di mq 20 per l'esercizio di attività ludico ricreative che, a titolo puramente esemplificativo si intendono: parchi avventura e percorsi di vita, tiro con l'arco, attività di pesca in specchi d'acqua naturali o artificiali, ecc. La costruzione di tali manufatti è considerata attività che rientra tra "le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato" di cui all'art.64 c.1 lett. d) della

LR 65/2014. Tali attrezzature sono pertanto consentite previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione di cui all'articolo 25 della LR 65/2014, come stabilito dal comma 6 del sopra citato art.64 e risultano inoltre subordinate alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione. Le suddette attività dovranno essere servite dalla viabilità esistente.

13. Manufatti temporanei per attività faunistico-venatorie e per attività cinofile connesse. All'interno del sottosistema ambientale **V1** e del Parco Archeominerario di San Silvestro **VpAS** e comunque in ogni altro sottosistema ove il piano faunistico venatorio o provinciale consente l'attività di caccia, sono ammessi i manufatti accessori semplicemente ancorati al suolo quali appostamenti fissi, tettoie, capanni, box per il ricovero dei cani.

Per i titoli abilitativi necessari si rinvia alla LR 65/2014 e al regolamento di attuazione 63/R/2016, con impegno alla rimozione dei manufatti al cessare dell'attività.

Per appostamento fisso, a terra o in elevazione, si richiamano le caratteristiche contenute nella LR 3/1994 e successive modifiche e integrazioni, nonché il regolamento di attuazione 33/R/2011. Non sono ammessi manufatti diversi da quanto indicato all'art.34 comma 6bis della LR 3/1994.

Nei casi di appostamenti fissi in elevazione possono essere realizzati a terra dei capanni complementari diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee (riparo dagli agenti atmosferici, ricovero di animali volatili, attrezzature e materiali), completamente in legno, della dimensione massima di mq9.

Alla scadenza o decadenza dell'autorizzazione allo spostamento fisso, tutti i manufatti realizzati dovranno essere rimossi, i materiali allontanati e l'area ripristinata in senso naturale.

Al fine di agevolare la gestione faunistica venatoria degli ungulati e il mantenimento sul territorio della densità sostenibile virgola e comunque nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali rilevanti, all'interno del sottosistema ambientale **V1** e del Parco Archeominerario di San Silvestro **VpAS** e comunque in ogni zona di caccia o aria di battuta al cinghiale, così come individuate dal comitato di gestione dell'ATC, è ammessa la realizzazione di una costruzione o struttura per lo svolgimento delle attività connesse e complementari alla battuta.

La struttura, sorretta da pilastri o altri elementi strutturali e puntiformi semplicemente ancorati al terreno, potrà avere tamponamenti e copertura capaci di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici.

Ad eccezione della copertura, tutta la struttura deve essere realizzata esclusivamente in legno con la dimensione massima copribile di mq 50.

Qualora la struttura sia realizzata in vicinanza o prossimità alla rete escursionistica dei sentieri pedonali, ciclabili, delle ippovie, dovrà essere garantito virgola in tutto o in parte, il libero accesso e il riparo al pubblico nonché l'utilizzazione delle attrezzature eventualmente presenti quali panche, tavoli, ecc

Se necessario, l'utilizzo pubblico potrà essere disciplinato da apposito atto sottoscritto con l'amministrazione comunale.

Per le attività di smaltimento delle carcasse degli animali è ammessa l'installazione di una struttura prefabbricata delle dimensioni strettamente necessarie per la dotazione delle attrezzature necessarie per le viscere azioni e preparazione, secondo la vigente

normativa sanitaria.

Per il ricovero dei cani connessi all'attività venatoria è ammessa la realizzazione di box in materiale durevole, nei numeri, caratteristiche dimensioni disciplinate dal regolamento regionale 38/R/2011. L'intera area deve essere recintata con rete e pali in metallo ancorati al suolo punto i box devono essere dotati di pavimento lavabile, rialzato dal terreno umido e corredati di abbeveratoio è vietato l'impiego di materiali rinfusa, incoerenti e di risulta punto sono comunque fatte salve tutte le disposizioni igienico sanitarie e di benessere animali e di settore punto la zona di ricovero dei cani dovrà essere dotata di sistema automatico di dissuasione antiabbaiato.

14. Sui manufatti realizzati ai sensi del presente articolo sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria non comportanti frazionamento delle unità immobiliari
- c) quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

PARTE 2 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

TITOLO XVI – DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, SISMICHE ED IDRAULICHE

CAPO I - LE PERICOLOSITÀ DEL TERRITORIO E LE FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Art. 105 – Campo di applicazione delle norme

1. In questo titolo si definiscono i criteri, parametri, i limiti, i condizionamenti di fattibilità geologica, geotecnica, sismica, idrogeologica e idraulica riguardanti:

- le previsioni urbanistiche, le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio;
- gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente (PEE);
- gli interventi di qualsiasi altra natura che abbiano interazioni con il suolo e il sottosuolo.

2. Queste disposizioni fanno particolare riferimento ai contenuti del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020, n. 5/R Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche.

3. Queste disposizioni considerano i contenuti del DPCM 26/10/2016 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvazione (Gazzetta Ufficiale n. 28 del 3 febbraio 2017).

4. Per quanto riguarda gli aspetti di rischio idraulico si fa particolare riferimento alle disposizioni della Legge Regionale n.41 del 25/07/2018: "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla LR 80/2015 e alla LR65/2014".

5. Per quanto riguarda i contenuti della Relazione Geologica e della Relazione Geotecnica a supporto dei progetti edilizi e infrastrutturali si fa riferimento alle NTC 2018 e al D.P.G.R. Toscana Regolamento n. 1R del 19/01/2022.

6. Queste disposizioni considerano, inoltre, i contenuti del "PAI Dissesti Geomorfologici" adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente del Distretto Appennino Settentrionale con delibera n. 28 del 21 dicembre 2022, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 3 del 04/01/2023. Nella seduta della Conferenza Istituzionale Permanente (CIP) del 28 marzo 2024 è stato adottato in via definitiva il PAI dissesti e le relative misure di salvaguardia. Con la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale n.82 dell'8 aprile 2024 dell'avviso di adozione del PAI e delle misure di salvaguardia quest'ultime diventano pienamente vigenti.

7. I progetti, riguardanti interventi di qualsiasi natura, devono tenere di conto delle prescrizioni e dei suggerimenti contenuti nella Relazione Geologica (RG) e nella Relazione Geotecnica (RGT) e negli altri elaborati a corredo del progetto, con

particolare riferimento alla Relazione esplicativa degli Studi Idrologici e Idraulici (RI). Le eventuali opere per la messa in sicurezza geologica, idrogeologica, sismica e idraulica dovranno essere adeguatamente descritte negli elaborati progettuali.

8. Elaborati a corredo del progetto:

- A) La Relazione Geologica e parametrizzazione geotecnica dei terreni (RG).
- B) La Relazione Geotecnica (RGT).
- C) Lo Studio Idrologico e Idraulico di progetto esecutivo (RI).

Art. 106 – I contenuti della Relazione Geologica e della Relazione Geotecnica

1. I contenuti della Relazione Geologica, della Relazione Geotecnica e le disposizioni generali per la programmazione ed esecuzione delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche sono descritti nell'Allegato GEO.01a alla Relazione Geologica di Fattibilità del P.O.

2. La fattibilità geologica degli interventi insediativi previsti è definita, di massima e allo stato delle conoscenze del territorio, dalle Carte delle relazioni fra pericolosità e previsioni urbanistiche, dalle Schede Norma Geologiche, nella Tabella Generale dei Condizionamenti geologici e sismici, negli elaborati dispositivi dello Studio Idrologico e Idraulico.

3. La Relazione Geologica (RG) e la Relazione Geotecnica (RGT) fanno parte integrante degli atti progettuali; la Relazione Geologica viene presentata al momento della richiesta della autorizzazione a edificare, in considerazione anche del fatto che esso rappresenta un dato essenziale di verifica della fattibilità dell'opera.

4. La completezza degli elaborati allegati alla RG è verificata in sede di istruttoria della pratica, la fattibilità definitiva dell'opera viene valutata dall'Ufficio Competente dell'Amministrazione Comunale, sulla base della documentazione geologica, geotecnica, idrologica e idraulica allegata al progetto esecutivo.

5. I documenti cartografici del Piano Strutturale e del Piano Operativo costituiscono la base del Sistema Informativo Territoriale del comune; stralci significativi di essi devono essere sempre allegati alla RG opportunamente adeguati e integrati in funzione del maggiore dettaglio richiesto a supporto del progetto di intervento e al procedere delle conoscenze del territorio.

6. Nel caso che in sede di progettazione esecutiva, il Progettista o il Geologo incaricato di predisporre il Piano delle indagini, di definire la caratterizzazione e la modellazione geotecnica, riscontrino la necessità di eseguire prospezioni geognostiche diverse da quelle indicate nelle schede norma allegate alle NTA se ne darà giustificazione nella Relazione Geologica e nella Relazione Geotecnica.

Art. 107 – Ambiti di applicazione della Relazione Geologica

1. Queste norme riguardano la redazione della RG di supporto a progetti insediativi, trasformazione dei suoli, opere stradali, opere idrauliche di consolidamento, opere di regimazione idraulica superficiale e di sottosuolo, sistemazioni idraulico-forestali, pratiche forestali (tagli di boschi) ed agricole (riordino fondiario), utilizzo agricolo di fanghi di depurazione biologica o di altri materiali derivati dalle attività agricole e agrozootecniche, sistemazioni idrogeologiche, ricerca di fonti di approvvigionamento idrico di sottosuolo (pozzi) e di superficie (sorgenti e derivazioni) per usi sia domestici

che irrigui, stoccaggio definitivo o transitorio di rifiuti di qualsiasi tipologia, materiali e sostanze pericolose.

2. 2. La RG e il complesso delle indagini, nei vari gradi di approfondimento definiti dai documenti di fattibilità, riguardano l'esecuzione di opere di:

- Manutenzione Straordinaria,
- Restauro e Risanamento Conservativo,
- Ristrutturazione Edilizia,
- Ristrutturazione Urbanistica,
- Demolizione,
- Demolizione con ricostruzione,
- Sopraelevazione,
- Nuova costruzione ed ampliamento,
- Cambio di destinazione d'uso,
- Realizzazione di volumi pertinenziali,
- Annessi rurali.

Art. 108 - Elaborati descrittivi le condizioni di pericolosità (quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale)

1. Costituiscono il riferimento per la definizione delle aree a pericolosità geologica, sismica e idraulica gli elaborati redatti a supporto del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Campiglia Marittima e Piombino (P.S.I. 2024):

- Carta Geologica (TAVOLA G.01a - G.01e);
- Carta Litotecnica e dei dati di base (TAVOLA G.02a - G.02e);
- Carta Geomorfologica (TAVOLA G.03a - G.03e);
- Carta della Dinamica costiera (TAVOLA G.04a - G.04c);
- Carta Idrogeologica (TAVOLA G.05a - G.05e);
- Carta delle Aree a Pericolosità Geologica (TAVOLA G.06a - G.06e);
- Carta delle Aree con Problematiche Idrogeologiche (TAVOLA G.07a - G.07e);
- Carta delle Aree con problematiche di dinamica costiera (TAVOLA G.08a - G.08c).

2. Le condizioni di pericolosità sismica non vengono definite in quanto non richieste per i comuni classificati in pericolosità sismica bassa.

Art. 109 - Elaborati descrittivi le condizioni di fattibilità delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali

1. Gli elaborati descrittivi i condizionamenti geologici, sismici e di rischio idraulico del Piano Operativo sono i seguenti:

2. Elaborati geologici

- GEO.01 - La Relazione Geologica di Fattibilità
- GEO.01a - Disposizioni per la redazione della relazione geologica e programmazione delle prospezioni geognostiche
- GEO.01b - Schede norme geologiche
- GEO.02 - Carta della pericolosità geologica
- GEO.03 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici

2 bis. Elaborati idrologici e idraulici

- IDR.01 - Relazione idraulica con valutazione delle previsioni urbanistiche
- IDR.02 – Relazione idrologica ed idraulica bacino Fossa Calda
- IDR.03 – Carta dei battenti TR 30 anni
- IDR.04 – Carta dei battenti TR 200 anni
- IDR.05 – Carta della pericolosità idraulica
- IDR.06 – Carta della magnitudo idraulica
- IDR.07 – Carta delle aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali
- IDR.08 – Carta della velocità per Tr 200 anni
- IDR.09 – Carta dei Bacini
- IDR.10 – Carta di sovrapposizione evento alluvionale Ottobre 2024 con battenti Tr 200 anni

3. Disposizioni geologiche, sismiche e idrauliche

- Le Norme di Attuazione del Piano Operativo,
- La Tabella Generale dei condizionamenti geologici e sismici,
- Le Schede di fattibilità geologica
- Le schede di fattibilità idraulica.

4. Gli elaborati descrittivi le condizioni di fattibilità geologica e idraulica del Piano Operativo sono descritte nelle Carte di pericolosità con evidenziate le principali aree di trasformazione.

5. Le disposizioni particolari per l'attuazione delle previsioni urbanistiche sono descritte nelle schede geologiche e idrauliche inserite nell'Allegato 01 Repertorio dei Progetti Norma (schede grafico prescrittive e di orientamento progettuale) facenti parte integrante del contesto normativo urbanistico del Piano Operativo.

6. Gli elaborati geologici di fattibilità per fattori geomorfologici del Piano Operativo derivano dal confronto fra le rispettive pericolosità e le previsioni urbanistiche, come evidenziato nella Carta di pericolosità rielaborata del Piano Strutturale Intercomunale.

7. Gli elaborati geologici di fattibilità per fattori di rischio idraulico del Piano Operativo derivano dal confronto fra le rispettive pericolosità e le previsioni urbanistiche, come evidenziato nella Carta delle aree a pericolosità idraulica rielaborata in aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale.

8. La gestione su GIS delle cartografie ha permesso, con metodi di geoprocessing, l'attribuzione di un grado di fattibilità alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali; i risultati di queste analisi e descritto negli elaborati geologici dispositivi del Piano Operativo.

Art. 110 – Opere per la riduzione del rischio geologico, idrogeologico e idraulico

1. Le norme e le prescrizioni di cui agli articoli seguenti fanno riferimento a opere per la riduzione dei rischi sia del patrimonio edilizio esistente (PEE) che delle nuove previsioni insediative e infrastrutturali. Si chiarisce di seguito il significato dei vari termini utilizzati.

2. Glossario dei termini utilizzati

- Indagini geologiche: rilievi geologici di superficie, rilievi fotogeologici, idrogeologici e strutturali, prospezioni geognostiche speditive (scavi meccanici).
- Prospezioni geognostiche: sondaggi a carotaggio continuo, prove in situ, prove penetrometriche statiche (CPT) o dinamiche pesanti (DPSH) di tipo standard, indagini geofisiche, indagini geoelettriche, prelievo e analisi fisico-meccaniche di campioni disturbati e indisturbati di terre).
- Interventi per la messa in sicurezza geologica, geotecnica e sismica sui terreni di fondazione, rilevati, sbancamenti, scavi e sui versanti:
 - Opere strutturali: opere di contenimento (muri e opere similari), briglie, fondazioni speciali (palificazioni), terre armate, consolidamenti (tiranti, micropali), palificate (anche di Ingegneria Naturalistica).
 - Opere non strutturali: drenaggi, inerbimenti, altre opere di rivegetazione, rimboschimenti, altre opere di Ingegneria Naturalistica (vedi Principi e linee guida per l'Ingegneria Naturalistica – Sviluppi e applicazioni in Toscana, Regione Toscana, AA. VV. 2001).
- Interventi per la messa in sicurezza idrogeologica (falda idrica): paratie e palancole, pozzi e trincee drenanti.
- Interventi e opere di non significativa incidenza: in relazione alle condizioni geologiche, idrogeologiche, geotecniche sismiche e idrauliche, si intendono tutti quegli interventi ricadenti in classe di indagine 1 i sensi dell'Allegato 1 Art. 5 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 19 gennaio 2022, n. 1/R. nello specifico si intende:
 - aree a verde prive di infrastrutture, aree di corredo stradale, arredi urbani non ancorati al suolo;
 - scavi di sbancamento in aree con pendenze minori del 15%, di altezza massima pari a 1,50 m.
 - scavi a sezione ristretta in aree con pendenze minori del 15%, con profondità massima di 1,50 m.;
 - recinzioni e muri di sostegno e contenimento di elevazione non superiore a 1,50 m. e non riguardanti edifici e altre opere infrastrutturali;
 - interventi di ripristino allo stato originale di muri a secco facenti parte di terrazzamenti del versante per l'utilizzazione agricola del suolo.
 - Interventi e opere di modesta incidenza: per interventi edilizi, infrastrutturali, opere di modesta incidenza in relazione alle condizioni geologiche, idrogeologiche, geotecniche sismiche e idrauliche, si intende:
 - Porticati, box, pergolati, gazebi, tettoie, ricoveri per animali domestici o da cortile, serre stagionali, silos orizzontali, serbatoi ≤ 3mc.;
 - Cabine elettriche di altezza non superiore a 3 m., stazioni di pressurizzazioni del gas o di sollevamento reflui, armadi di

- controllo, colonnine antincendio, nonché ogni altro impianto ad essi riconducibile, avente caratteristiche similari;
- Percorsi pedonali e ciclabili;
 - Manufatti e strutture precarie e ogni altra opera non ancorata al suolo;
 - Garage, annessi magazzini, volumi tecnici, in aderenza agli edifici esistenti di superficie ≤ 50 mq e volume ≤ 150 mc.;
 - Ampliamenti per sopraelevazione di superficie ≤ 50 mq e volume ≤ 150 mc.;
 - Interventi di ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria che non comportino variazione nella distribuzione dei carichi sui terreni di fondazione o scavi maggiori di 50 cm.;
 - Infrastrutture a rete in aree con pendenza minore del 15% (rete gas, rete elettrica, acquedotto, fognature, telecomunicazioni) esclusi viabilità e parcheggi;
 - Interventi non edificatori e non infrastrutturali in zone agricole in aree con pendenze minore del 15% che non comportino modifiche morfologiche apprezzabili alla scala 1:1.000;
 - riordini fondiari e/o bonifiche agrarie in aree con pendenze minori del 10%, di superficie inferiore a 5.000 mq e con movimenti di terre per volumetrie totali massime di 2.500 mc.;
 - Interventi di demolizione senza ricostruzione finalizzati al recupero dello stato originario dei luoghi.
- Interventi e opere di significativa incidenza: per interventi edilizi, infrastrutturali, opere di significativa incidenza in relazione alle condizioni geologiche, idrogeologiche, geotecniche sismiche e idrauliche, si intendono tutti quegli interventi ricadenti in classe di indagine 2, 3 e 4 ai sensi dell'Allegato 1 Art. 5 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 19 gennaio 2022, n. 1/R Regolamento di attuazione dell'articolo 181 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Disciplina sulle modalità di svolgimento dell'attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico.
 - Interventi privi di rilevanza: per interventi privi di rilevanza si intendono gli interventi di cui all'Allegato C Art. 12 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 19 gennaio 2022, n. 1/R.
 - Patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente: in relazione alle prescrizioni contenute negli elaborati di pericolosità e fattibilità si intende per "patrimonio edilizio esistente" (PEE) le aree edificate, le aree edificate di completamento a prevalente funzione residenziale, di riqualificazione urbanistica, le aree produttive, commerciali, direzionali, le aree per servizi e le infrastrutture esistenti.
 - Interventi e opere di messa in sicurezza idraulica strutturali (opere di cui all'Art.8 comma 1 lett. a) e b) della LRT. 41/2018): casse di espansione laminazione delle piene fluviali; aree a laminazione

controllata; adeguamenti della sezione idraulica dei corsi d'acqua (alvei, argini fluviali e ponti, pennelli, briglie e altre opere trasversali); arginature.

- Interventi e opere di messa in sicurezza idraulica strutturali a carattere locale: si tratta di opere anche non direttamente connesse con i corsi d'acqua, quali aree a laminazione controllata di battenti idraulici anche di transito, adiacenti agli interventi, arginate e con manufatti di sfioro, destinate ad accogliere anche i volumi sottratti all'infiltrazione per le nuove impermeabilizzazioni, con recapito controllato nel sistema fognario o nel reticolo idrografico superficiale, argini di protezione.
- Interventi e opere di messa in sicurezza idraulica non strutturali (assimilabili alle opere di cui all'Art.8 comma 1 lett. c) della LRT. 41/2018): aree di laminazione semi naturali; rialzamenti dei terreni e rialzamento dei solai e dei piani terra degli edifici, valutati sull'entità del battente idraulico atteso e franco di sicurezza, senza aggravio sul rischio idraulico nelle aree contermini; vasche di accumulo dei volumi riferiti ai battenti idraulici con recapito controllato nel sistema fognario o nel reticolo idrografico superficiale; aree di stoccaggio provvisorio dei volumi idrici di compenso valutati sul battente idraulico atteso, localizzate all'interno dell'area di previsione o in aree ad essa limitrofe rese disponibili, non edificabili, chiaramente delimitate e confinate.
- Sistemi di autosicurezza (opere di cui all'Art.8 comma 1 lett. d) della LRT. 41/2018): per interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente, in pericolosità idraulica elevata e molto elevata, in aree edificate, da definirsi e dimensionarsi sulla base degli approfondimenti di indagine di supporto ai progetti definitivi senza incremento delle pericolosità in altre aree (rialzamento dei solai e dei piani terra degli edifici, valutati sull'entità del battente idraulico atteso e franco di sicurezza, soglie, paratie stagne, infissi speciali locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, accessi a locali in sottosuolo con soglia a quote superiori al battente idraulico atteso e franco di sicurezza).
- Interventi a diverso grado di vulnerabilità: per interventi ad alto grado di vulnerabilità si intendono edifici strategici e rilevanti, opere di interesse pubblico riferite a servizi essenziali (ospedali, scuole, strutture socio-sanitarie e socio assistenziali); per interventi a basso grado di vulnerabilità si intendono i già definiti "interventi edilizi, infrastrutturali e opere di non rilevante incidenza e di modesta incidenza".
- Vulnerabilità del territorio: grado di perdita prodotto su un certo elemento o gruppi di elementi esposti a rischio, risultante dal verificarsi di un fenomeno naturale di una determinata intensità. La Vulnerabilità è espressa in una scala compresa fra 0 (nessuna perdita) e 1 (perdita totale) ed è una funzione dell'intensità del fenomeno e dell'elemento a rischio (CNR - GNDC 1994).
- Pericolosità: la probabilità che un fenomeno potenzialmente distruttivo di determinata intensità si verifichi in un dato periodo di tempo e in una determinata area (CNR - GNDC 1994). La pericolosità esprime

unicamente la probabilità di accadimento di un fenomeno naturale e non la probabilità che il verificarsi di tale fenomeno possa comportare danni a beni di qualsiasi tipo.

Art. 111 – Aree a pericolosità geologica

1. Le pericolosità geologiche del PSi, elaborate considerando il Regolamento 53R del 2011, sono state rivalutate considerando il Regolamento 5R del 2020. Di seguito si riportano i testi dei due sistemi normativi che differiscono essenzialmente per le pericolosità elevate e molto elevate. Questa doppia classificazione di pericolosità non ha effetti sulla attribuzione delle relative fattibilità.

- G.1 Pericolosità geologica bassa (PSi 53R e PO 5R)

Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

- G.2 Pericolosità geologica media (PSi 53R)

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25% (15 gradi **PO 5R**).

- G.3 Pericolosità geologica elevata (PSi 53R)

Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

- G.3 Pericolosità geologica elevata (PO 5R)

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.

- G.4 Pericolosità geologica molto elevata (PSi 53R)

Aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici attivi e relative aree di influenza; aree interessate da estesi fenomeni di soliflusso.

- G.4 Pericolosità geologica molto elevata (PO 5R)

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo.

- P.3aS (P3a PAI Dissesti integrato).

Nella Carta della pericolosità geologica del PO si raffigurano anche le classi di pericolosità del PAI Dissesti. La sigla P3aS è relativa alle aree in subsidenza accertata che si ritiene utile distinguere nella Carta della pericolosità geologica del PO.

Nella Tabella generale dei condizionamenti geologici e sismici questa classe è indicata con la sigla **G.3S**.

Art. 112 – Aree a pericolosità sismica

1. La pericolosità sismica del territorio coincide con la pericolosità sismica di base S.1 Bassa.

Art. 113 – Aree a pericolosità idraulica

1. Le definizioni delle classi di pericolosità per fattori idraulici derivano dallo Studio idrologico e Idraulico redatto a supporto del Piano Strutturale Intercomunale integrato con gli studi del Piano Operativo, per l'ambito di validità di quest'ultimo. Nelle restanti porzioni di territorio comunale il riferimento della pericolosità idraulica è dato dal PGRA vigente.

2. La pericolosità idraulica viene così di seguito definita:

- **Pericolosità idraulica P1**: contraddistinte da alluvioni rare, ovvero fenomeni con tempo di ritorno compreso fra 200 e 500 anni;
- **Pericolosità idraulica P2**: contraddistinte da alluvioni poco frequenti, ovvero aree interessate da allagamenti per eventi di piena con tempi di ritorno compresi fra 30 e 200 anni;
- **Pericolosità idraulica P3**: contraddistinte da alluvioni frequenti, ovvero aree interessate da allagamenti per eventi di piena i cui tempi di ritorno sono inferiori o uguali a 30 anni.

La magnitudo idraulica è definita dalla LR 41/2018 e smi:

- **Magnitudo idraulica moderata** di cui alla lett. h1) del comma 1 dell'art. 2 della LR 41/18
- **Magnitudo idraulica severa** di cui alla lett. h2) del comma 1 dell'art. 2 della LR 41/18
- **Magnitudo idraulica molto severa** di cui alla lett. h3) del comma 1 dell'art. 2 della LR 41/18

Art. 114 – Le pericolosità geomorfologiche del PAI dissesti geomorfologici

1. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui all'art.1 della Disciplina del PAI dissesti marzo 2024, sono normate le aree riportate nella "Mappa della pericolosità da dissesti di natura geomorfologica" suddivise nelle seguenti classi, definite in base ai criteri dell'Allegato 3 alla disciplina di piano, secondo la seguente gradazione:

- **P4 Pericolosità molto elevata** - aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi;
- **P3 Pericolosità elevata** suddivisa nelle due sottoclassi del PAI Dissesti:
 - **P3a - aree potenzialmente instabili** interessate da dissesti di natura geomorfologica;
 - **P3b - aree potenzialmente instabili** interessate da suscettibilità da dissesti di natura geomorfologica elevata;

P.3aS Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza (integrazione alle classi di pericolosità elevata del PAI dissesti)

- **P2 Pericolosità media** suddivise in due sottoclassi:
 - **P2a - aree stabili** interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente;

- **P2b - aree stabili** interessate da suscettibilità di natura geomorfologica media;

- **P1 Pericolosità moderata** - aree stabili con suscettibilità da dissesti di natura geomorfologica moderata.

Art. 115 - Criteri generali di fattibilità per fattori geologici, sismici e idraulici

1. Le condizioni di fattibilità sono definite in funzione delle situazioni di pericolosità, di rischio e specificano gli studi e le indagini da effettuarsi a livello attuativo ed edilizio e le eventuali opere da realizzare per la mitigazione del rischio. La mitigazione del rischio è perseguita attraverso azioni combinate per la riduzione della pericolosità e della vulnerabilità degli elementi esposti.

2. Gli elaborati geologici e le disposizioni geologiche contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Psi fanno riferimento al Regolamento 53R 2011, in questo PO devono essere rivalutate secondo il Regolamento 5R 2020.

3. Per la determinazione della fattibilità degli interventi ammessi dal Piano Operativo, si deve, di conseguenza, fare riferimento agli elaborati dei geologici del Psi: alla Carta della pericolosità geologica (Tav.G06), alla Carta delle problematiche idrogeologiche (Tav.G.07), alla Carta della pericolosità idraulica (Tav. I.10) e alle integrazioni operate da D.R.E.Am. Italia, oltre che alla cartografia del PAI dissesti e del PGRA.

4. Le fattibilità del Piano Operativo sono state definite considerando i criteri indicati nel 5R 2020 riproponendo gli indici utilizzati nei precedenti studi per meglio relazionare le Carte di pericolosità con le Schede Norma e con la Tabella generale di condizionamenti geologici.

Art. 116 – Fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti geologici

1. L’inserimento in una classe di pericolosità geologica elevata della totalità dell’aperta pianura di Campiglia Marittima comporta la necessità di distinguere con due indici le fattibilità geologiche derivanti rispettivamente da dissesti e da scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni. Per la programmazione delle indagini e delle prospezioni geognostiche si fa, di norma, riferimento alle disposizioni del Regolamento 1R 2022: art.5 Allegato 1 paragrafo 3, in questo Piano Operativo, per gli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, si prevede un approfondimento delle indagini in particolare per le classi 2, 3 e 4.

2. Gli approfondimenti di indagine saranno particolarmente prescritti per le aree, evidenziate con campitura, caratterizzate da fenomeni di subsidenza.

3. Le indagini, in particolare, dovranno essere supportate dalla valutazione dei dati derivanti dal monitoraggio in continuo delle deformazioni del terreno del territorio regionale toscano tramite interferometria radar satellitare, consultabili presso il Geoportale Difesa del Suolo del Consorzio LAMMA:

https://geoportale.lamma.rete.toscana.it/difesa_suolo/#/viewer/326.

- **FG1 Interventi nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa.** In queste aree non è necessario prescrivere condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) di modesta incidenza in aree a pericolosità geologica bassa, che non incidono sulle parti strutturali e sulle fondazioni dell’edificio, non sono subordinati di conseguenza alla realizzazione di

opere di adeguamento e compatibilizzazione. Gli interventi ricadenti in questa classe di fattibilità devono considerare quanto disposto dal Regolamento 1R 2022: art.5 Allegato 1 paragrafo 3.

- **FG2 Interventi nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media.** Interventi di modesta incidenza e a bassa vulnerabilità in pericolosità elevata e molto elevata. In queste aree le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. Gli interventi ricadenti in questa classe di fattibilità devono considerare quanto disposto dal Regolamento 1R 2022: art.5 Allegato 1 paragrafo 3.

- **FG3d Interventi nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica (G.3) elevata per dissesti (zone collinari)**

a) Interventi di nuova costruzione

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità.

Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo oppure, qualora non previsto, a livello edilizio diretto, sono tali da:

a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;

a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

b) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

Gli interventi ricadenti in questa classe di fattibilità devono considerare quanto disposto dal Regolamento 1R 2022: art.5 Allegato 1 paragrafo 3.

- **FG3g Interventi nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G.3) per scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni e rischio di subsidenza (zone di aperta pianura)**

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione, nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (PEE), di ampliamento, demolizione e ricostruzione, è subordinata all'esito di studi, rilievi, indagini

geognostiche, geofisiche e sulla valutazione del rischio di subsidenza sulla base dei dati di monitoraggio disponibili, effettuati in fase di piano attuativo o, in assenza di esso, di intervento diretto e finalizzati alla verifica delle effettive caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e idrogeologiche dei terreni interessati dagli interventi. Le indagini, in particolare, dovranno essere supportate dalla valutazione dei dati derivanti dal monitoraggio in continuo delle deformazioni del terreno del territorio regionale toscano tramite interferometria radar satellitare, consultabili presso il Geoportale Difesa del Suolo del Consorzio LAMMA:

https://geoportale.lamma.rete.toscana.it/difesa_suolo/#/viewer/326.

In particolare, con riferimento a quanto disposto dal Regolamento 1R 2022: art.5 Allegato 1 paragrafo 3, per gli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete valgono le seguenti disposizioni integrative:

Interventi in classe di indagine 2 (riferita alle opere di volume totale inferiore a 1.500 metri cubi e altezza in gronda inferiore a dieci metri):

- a) Per superfici in pianta inferiori a 100 mq almeno n.1 verticale di indagine spinta sino alla profondità non inferiore a 20 m. dal piano campagna; il prelievo di almeno n.1 campione indisturbati di terre da avviarsi ad analisi fisico meccaniche presso laboratorio geotecnico certificato.
- b) Per superfici in pianta fra 100 e 300 mq almeno n.2 verticali di indagine spinte sino alla profondità non inferiore a 20 m. dal piano campagna; il prelievo di almeno n.2 campioni indisturbati di terre da avviarsi ad analisi fisico meccaniche presso laboratorio geotecnico certificato.
- c) Per superfici in pianta superiori a 300 mq almeno n.3 verticali di indagine di cui almeno n.1 di sondaggio geognostico a carotaggio continuo, spinte sino alla profondità non inferiore a 20 m. dal piano campagna; il prelievo di almeno n.4 campioni indisturbati di terre da avviarsi ad analisi fisico meccaniche presso laboratorio geotecnico certificato; l'installazione di almeno n.1 piezometro per il monitoraggio della falda.

Interventi in classe di indagine 3 (riferita alle opere di volume totale inferiore a 6.000 metri cubi e altezza in gronda inferiore a 20 metri): almeno n.4 verticali di indagine di cui almeno n.1 di sondaggio geognostico a carotaggio continuo, spinte sino alla profondità non inferiore a 20 m. dal piano campagna; il prelievo di almeno n.5 campioni indisturbati di terre da avviarsi ad analisi fisico meccaniche presso laboratorio geotecnico certificato; l'installazione di almeno n.1 piezometro per il monitoraggio della falda.

Interventi in classe di indagine 4 (riferita ad opere di volume totale superiore a 6.000 metri cubi o, in ogni caso, sempre per opere di volume, se l'altezza in gronda è superiore a venti metri): almeno n.6 verticali di indagine di cui almeno n.2 di sondaggio geognostico a carotaggio continuo, spinte sino alla profondità non inferiore a 20 m. dal piano campagna, il prelievo di almeno n.6 campioni indisturbati di terre da avviarsi ad analisi fisico meccaniche presso laboratorio geotecnico certificato; l'installazione di almeno n.2 piezometri per il monitoraggio della falda. Per gli interventi in zona sismica 4 non si prevede l'indagine Down Hole, si prescrive comunque che per gli interventi

ricadenti in classe di indagine 4 le indagini geofisiche da eseguirsi siano supportate da una attenta analisi della loro efficacia. Di questi risultati deve essere data nota nella relazione Geologica.

Gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente non sono soggetti ad approfondimenti di indagine e di conseguenza sono regolati dalle vigenti disposizioni del Regolamento 1R/2022.

- FG4d Interventi in aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G.4) per dissesti (Zone collinari)

a) Interventi di nuova costruzione

Nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi.

Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi, indagini, prospezioni geognostiche, prospezioni geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, sono tali da:

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

Nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi, indagini, prospezioni geognostiche e geofisiche sono tali da:

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

b) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

Le indagini geologico – tecniche e la definizione delle prospezioni geognostiche a corredo dei progetti edilizi sono comunque subordinate al rispetto di quanto prescritto nel Decreto del Presidente della Giunta Regionale 19 gennaio 2022, n. 1/R Art.5 e Allegato 1 “Linee guida sulle tipologie e classi di indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da allegare ai progetti da presentare ai sensi dell’art. 3 del Reg. 1R/2022”.

In particolare, con riferimento al punto 2 del paragrafo 3: le opere da realizzare nelle classi di pericolosità geomorfologia molto elevata (G.4) di cui all'allegato A del

D.P.G.R. 5/R/2020 e le opere di carattere strategico e rilevante (classi d'uso III e IV) ricadono nella classe d'indagine superiore a quella individuata in base al volume o all'altezza ai sensi del punto 1 del paragrafo 3.

- FG4s Fattibilità limitata. Interventi in pericolosità geologica elevata per subsidenza (P3aS) accertata da studi, indagini e monitoraggi strumentali (zone di aperta pianura).

La fattibilità degli interventi edificatori e infrastrutturali, compresi quelli in aree edificate e sul patrimonio edilizio esistente (PEE), è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza dimensionati sulla base dei risultati degli studi, dei rilievi, delle indagini geognostiche, geofisiche e di monitoraggi strumentali estesi ad un intorno significativo delle aree di intervento. Le indagini, in particolare, dovranno essere supportate dalla valutazione dei dati derivanti dal monitoraggio in continuo delle deformazioni del terreno del territorio regionale toscano tramite interferometria radar satellitare, consultabili presso il Geoportale Difesa del Suolo del Consorzio LAMMA:

https://geoportale.lamma.rete.toscana.it/difesa_suolo/#/viewer/326.

Art. 117 – Condizionamenti derivanti dalle disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

1. La fattibilità degli interventi edificatori e infrastrutturali per i fattori geomorfologici deve essere valutata anche in relazione alle disposizioni del PAI vigente e in prospettiva con le disposizioni del Piano di bacino stralcio Assetto idrogeologico (PAI) del Distretto Idrografico dell'Appennino settentrionale, per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica e relative misure di salvaguardia.
2. Gli elementi costituenti la Carta geomorfologica del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Campiglia Marittima e Piombino e le pericolosità da essa derivate e descritte nella Carta delle aree a pericolosità geologica sono coerenti con le pericolosità del PAI vigente e con quelle del PAI adottato, essendo tale coerenza stata conseguita in occasione del Psi.
3. Per gli interventi ricadenti, in particolare, nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata valgono le disposizioni del PAI vigente e in prospettiva quelle del PAI adottato.
4. Con riferimento alla Disciplina del PAI dissesti marzo 2024, si riportano gli articoli riguardanti le relazioni fra pericolosità e interventi.

Art. 7 – Aree a pericolosità molto elevata (P4) – Norme

1. *Nelle aree P4, per le finalità di cui all'art. 1, sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio da ottenersi attraverso misure di protezione finalizzate alla riduzione della classe di pericolosità, fatto salvo quanto previsto nei commi seguenti e all'art.8.*
2. *Nelle aree P4 l'Autorità di bacino distrettuale si esprime sulle misure di protezione tese alla riduzione della pericolosità con conseguente riesame del quadro conoscitivo e dei suoi effetti sulle mappe del PAI dissesti.*
3. *Nelle aree P4 sono ammessi gli interventi finalizzati alla manutenzione e conservazione del patrimonio edilizio esistente e le trasformazioni di uso del suolo*

che, nel rispetto delle finalità di cui all'art.1, non determinino un aumento dell'esposizione al rischio delle persone.

Art. 9 – Aree a pericolosità elevata (P3a) – Norme

1. Nelle aree P3a, per le finalità di cui all'art. 1, sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree contermini.

2. Nelle aree P3a l'Autorità di bacino distrettuale si esprime sulle misure di protezione tese alla riduzione della pericolosità con conseguente riesame del quadro conoscitivo e dei suoi effetti sulle mappe del PAI dissesti.

Art. 10 – Aree a pericolosità elevata (P3b) – Norme

Nelle aree P3b, per le finalità di cui all'art. 1, sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree contermini.

Nelle aree P3b l'Autorità di bacino distrettuale si esprime sulle misure di protezione che determinano la riduzione della classe di pericolosità con conseguente modifica delle mappe del PAI dissesti.

Art. 12 – Aree a pericolosità media (P2) e moderata (P1) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio

Nelle aree P2 e P1 sono da privilegiare le tipologie di intervento previste dagli strumenti di governo del territorio che non determinino condizioni di instabilità e non modificano negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici nell'area e nelle zone potenzialmente interessate dagli interventi e dalle loro pertinenze.

Art. 13 – Aree interessate da subsidenza e aree speciali

Per le aree interessate da fenomeni di subsidenza del terreno, individuate nella mappa di cui all'art. 6 comma 3, le Regioni, le Città Metropolitane, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio, anche in seguito a specifici approfondimenti conoscitivi, disciplinano le condizioni di gestione del rischio per il patrimonio insediativo ed urbanizzato esistente e per il suo eventuale sviluppo.

Art. 118 – Condizionamenti nelle aree interessate da subsidenza

1. La Carta delle aree a pericolosità geologica del Psi individua una vasta area della aperta pianura interessata da fenomeni di subsidenza classificata secondo i criteri del PAI dissesti P3a; nella Relazione Geologica e in altri studi effettuati sul tema negli anni passati, descrittivi i risultati di monitoraggi strumentali, vengono indicate come subsidenti anche località esterne a questa perimetrazione, da questa condizione deriva la necessità di prevedere, oltre all'approfondimento delle indagini di supporto ai progetti edilizi e infrastrutturali la valutazione del rischio di subsidenza, sulla base dei dati resi disponibili, estesa alla rimanente parte di aperta pianura.

2. La valutazione del rischio nelle aree subsidenti e potenzialmente subsidenti dovrà essere effettuata nelle fasi precedenti alla progettazione esecutiva e successivamente alla realizzazione degli interventi, protratto nel tempo secondo le indicazioni che saranno definite nella Relazione geologica e nella Relazione di progetto.

3. Le aree subsidenti sono del tutto contenute nel territorio di aperta pianura del comune, già classificato in pericolosità geologica elevata G.3 del Piano Strutturale Intercomunale, in tutto questo territorio l'attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali è subordinata all'esito dell'approfondimento degli studi, delle indagini geologiche, delle prospezioni geognostiche e geofisiche a integrazione di quanto già disposto dal Regolamento 1R 2022 per le classi di indagine di cui al paragrafo 3 dell'Allegato 1 Art.5 e descritto più compiutamente ai punti precedenti per gli interventi in fattibilità FG3 e FG4 con indici.

Le indagini, in particolare, dovranno essere supportate dalla valutazione dei dati derivanti dal monitoraggio in continuo delle deformazioni del terreno del territorio regionale toscano tramite interferometria radar satellitare, consultabili presso il Geoportale Difesa del Suolo del Consorzio LAMMA:

https://geoportale.lamma.rete.toscana.it/difesa_suolo/#/viewer/326.

Art. 119 – Fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti sismici

1. Non sono definiti condizionamenti e limiti alla attuazione delle previsioni per gli aspetti di rischio sismico.

Art. 120 – Fattibilità degli interventi in aree a rischio idraulico

1. Le condizioni di fattibilità idraulica degli interventi sono definite dalla LR 41/2018 e smi, con particolare riguardo:

Articolo 3: Interventi nella fascia di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede d'argine,

Articolo 10: Limitazioni per le aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti,

Articolo 11: Interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato,

Articolo 12: Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato,

Articolo 13: Interventi riguardanti infrastrutture lineari o a rete,

Articolo 14: Interventi nelle aree presidiate da sistemi arginali,

Articolo 16: Interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato

Articolo 18: Disposizioni transitorie per la classificazione delle aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti e per la magnitudo idraulica

2. Sotto il profilo idraulico la quota di riferimento del terreno per la definizione della sicurezza idraulica è quella desunta dal LIDAR_DTM di punti fissi prospicienti il lotto di

interesse o ben individuabili (viabilità, marciapiede o terreno non modificato).

3. La quota di sicurezza idraulica è data dalla somma della quota del terreno come sopra individuata più il battente duecentennale, desunto dalla tavola IDR.04 più un opportuno franco di sicurezza idraulico, stabilito convenzionalmente in 40 cm.

4. Laddove un'area sia caratterizzata da pericolosità idraulica P2 o P3 del PGRA e lo studio idraulico del PSI e del PO non abbia definito con modellazione idraulica il battente TR 200 anni, si applica l'articolo 18 della LR 41/2018.

Art. 121 – Condizioni particolari di fattibilità per gli aspetti geologici, sismici e idraulici

1. Nelle Schede Norma Geologiche inserite nel contesto delle NTA si riportano ulteriori prescrizioni in merito alle principali previsioni di questo P.O. Di seguito si chiarisce il significato di alcuni i termini di quanto riportato.

2. Interventi per la messa in sicurezza geologica, geotecnica e sismica sui terreni di fondazione, rilevati, sbancamenti, scavi e versanti:

- Opere strutturali: opere di contenimento (muri e opere simili), briglie, fondazioni speciali (palificazioni), terre armate, consolidamenti (tiranti, micropali), palificate (anche di Ingegneria Naturalistica).
- Opere non strutturali: drenaggi, inerbimenti, altre opere di rivegetazione, rimboschimenti, altre opere di Ingegneria Naturalistica.
- Interventi per la messa in sicurezza idrogeologica (falda idrica): paratie e palancole, pozzi e trincee drenanti.

3. Interventi e opere di messa in sicurezza idraulica strutturali (opere di cui all'Art.8 comma 1 lett. a) e b) della LRT. 41/2018):

- Casse di espansione laminazione delle piene fluviali; aree a laminazione controllata; adeguamenti della sezione idraulica dei corsi d'acqua (alvei, argini fluviali e ponti, pennelli, briglie e altre opere trasversali); arginature.

4. Interventi e opere di messa in sicurezza idraulica strutturali a carattere locale:

- Si tratta di opere anche non direttamente connesse con i corsi d'acqua, quali aree a laminazione controllata di battenti idraulici anche di transito, adiacenti agli interventi, arginate e con manufatti di sfioro, destinate ad accogliere anche i volumi sottratti all'infiltrazione per le nuove impermeabilizzazioni, con recapito controllato nel sistema fognario o nel reticolo idrografico superficiale, argini di protezione.

5. Interventi e opere di messa in sicurezza idraulica non strutturali (assimilabili alle opere di cui all'Art.8 comma 1 lett. c) della LRT. 41/2018):

- Aree di laminazione semi naturali; rialzamenti dei terreni e rialzamento dei solai e dei piani terra degli edifici, valutati sull'entità del battente idraulico atteso e franco di sicurezza, senza aggravio sul rischio idraulico nelle aree contermini; vasche di accumulo dei volumi riferiti ai battenti idraulici con recapito controllato nel sistema fognario o nel reticolo idrografico superficiale; aree di stoccaggio provvisorio dei volumi idrici di compenso valutati sul battente idraulico atteso, localizzate all'interno dell'area di previsione o in aree ad essa limitrofe rese disponibili, non edificabili, chiaramente delimitate e confinate.

6. Per la corretta attuazione delle previsioni si fa riferimento alle disposizioni contenute nella LRT. 41/2018. Per la definizione delle fattibilità in particolare agli articoli: 8, 11, 12, 13, 16.

Art. 122 - Fattibilità idraulica per alcune tipologie particolari di interventi individuati nella LR 65/2014 e smi.

1. Per gli interventi di trasformazione, opere e manufatti, per i quali la LR 41/2018 non prevede una esplicita attribuzione di condizioni di fattibilità idraulica, dovranno essere valutate le condizioni di fattibilità di cui ai seguenti commi.

2. Verde attrezzato, parchi in genere, area verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e decoro, area a verde di rispetto, verde pubblico privato, giardini, orti, serre con copertura stagionale, senza opere murarie. Condizioni di fattibilità idraulica: buon drenaggio e recapito delle acque, compensazione di eventuali volumi di battente duecentennale ingombrati da movimenti terra e/o rilevati

3. Opere murarie di piccole dimensioni e/o temporanee (anche connesse alle aree a verde), piccoli edifici tecnici, di servizio e per funzioni igienico sanitarie. Condizioni di fattibilità idraulica: buon drenaggio e recapito delle acque, compensazione di eventuali volumi di battente duecentennale ingombrati da movimenti terra e/o rilevati

4. Serre con coperture permanenti. Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della LR41/2018

5. Percorsi e aree di sosta pedonale. Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della LR41/2018

6. Realizzazione di strutture precarie come tettoie, annessi agricoli, manufatti per ricovero bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc. con funzione esclusivamente agricola e zootecnica. Condizioni di fattibilità idraulica: da realizzare in trasparenza idraulica

7. Realizzazione di impianti sportivi e piscine all'aperto e relativi locali di servizio. Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della LR 41/2018.

8. (*Stralciato*).

9. Depositi all'aperto per materiali vari che non comportino strutture fisse. Condizioni di fattibilità idraulica: occorre garantire il non superamento delle condizioni di rischio R2

10. Piccoli edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete inferiori a 50 mq Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della LR41/2018

11. Nuove recinzioni nelle aree P2 e P3: Condizioni di fattibilità idraulica: da realizzare in trasparenza idraulica.

Art. 123 – Limiti e condizionamenti geologici, sismici e idraulici alle previsioni urbanistiche

1. Questo PO non prevede interventi in pericolosità geologica molto elevata, tutti i principali interventi, i cui perimetri sono ripostati sulle carte di pericolosità, sono interessati dalle pericolosità geologiche elevate per scadenti caratteristiche dei terreni e rischio di subsidenza da verificarsi tramite monitoraggi strumentali e risultano quindi

condizionati all'approfondimento delle indagini; inoltre in sede di attuazione si dovrà tenere conto di quanto prescritto dal PAI Dissesti Geomorfologici, attivando le relative procedure per rendere l'intervento attuabile.

2. Nella Tabella generale dei condizionamenti geologici e sismici si indicano, con estrema sintesi, il grado di fattibilità ad essi attribuito.

3. Alcune previsioni sono interessate dalle pericolosità idrauliche elevate e molto elevate, per ridurre il rischio nella Relazione idrologia e idraulica si indicano le opere necessarie a renderle sostenibili (in sostanza opere di "tipo C" della LRT. 41/2018); si veda per queste casistiche le schede di valutazione della fattibilità idraulica delle aree di trasformazione.

4. In relazione agli aspetti geologici e geomorfologici presso la porzione collinare del Comune, sono presenti fenomeni di instabilità che interessano insediamenti e tratti stradali e che potrebbero essere interessati da interventi consentiti nel territorio rurale.

5. Gli interventi ricadenti in pericolosità elevata sono quindi rispettivamente condizionati secondo i criteri esposti ai capitoli precedenti.

Art. 124 - Criteri generali di fattibilità degli interventi in relazione alle problematiche idrogeologiche

1. In tutto il territorio comunale, di collina e fondovalle, interventi di qualsiasi natura dovranno considerare gli eventuali effetti sulle condizioni idrogeologiche locali.

2. La Relazione Geologica dovrà essere supportata da indagini adeguate e commisurate alla vulnerabilità della falda; in particolare:

- per ogni nuovo intervento edificatorio e infrastrutturale, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, per ogni altro intervento che comporti una consistente modifica della morfologia dei luoghi rilevabile alla scala di dettaglio cartografico 1:1.000, la RG dovrà essere supportata da prospezioni o indagini che definiscano le condizioni idrogeologiche locali e le caratteristiche della falda (misure tramite appositi piezometri o pozzi anche esistenti);
- per interventi sugli edifici esistenti, compresi gli ampliamenti non superiori ai 100 mq, interventi di modesta incidenza sul suolo e modesti manufatti, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, le condizioni idrogeologiche locali possono essere definite sulla base di informazioni acquisite in un intorno significativo dell'area di progetto.

3. I progetti dovranno tenere di conto delle prescrizioni e dei suggerimenti contenuti nella Relazione Geologica. Le opere di tutela delle acque di sottosuolo e di messa in sicurezza delle strutture dall'interazione con le acque di sottosuolo dovranno essere descritte negli elaborati progettuali.

Art. 124 bis - Tabella generale dei condizionamenti geologici e sismici

	G.1	G.2	G.3	G.3S	G.4	S.1
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI						
CRITERI GENERALI						
Interventi per nuove costruzioni						
Interventi per nuove costruzioni	FG1	FG2	FG3	FG4s		-
Interventi per volumi in sottosuolo	FG1	FG2	FG3	FG4s		-
Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente						
Manutenzione ordinaria	FG1	FG1	FG1	FG3		-
Manutenzione straordinaria	FG1	FG1	FG3	FG3		-
Restauro e Risanamento Conservativo	FG1	FG1	FG1	FG3		-
Sostituzione edilizia di superficie ≥ 50 mq. e 150 mc.	FG1	FG2	FG3	FG4s		-
Sostituzione edilizia di superficie ≤ 50 mq. e 150 mc.	FG1	FG1	FG3	FG4s		-
Ristrutturazione Edilizia conservativa	FG1	FG1	FG1	FG4s		-
Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva	FG1	FG2	FG3	FG4s		-
Addizione volumetrica agli edifici esistenti per sola sopraelevazione.	FG1	FG1	FG3	FG4s		-
Addizione volumetrica agli edifici esistenti di superficie ≥ 50 mq. e 150 mc.	FG1	FG2	FG3	FG4s		-
Addizione volumetrica agli edifici esistenti di superficie ≤ 50 mq. e 150 mc.	FG1	FG1	FG3	FG4s		-
Interventi di demolizione e ricostruzione che comportano incrementi volumetrici	FG1	FG2	FG3	FG4s		-
Interventi di demolizione e ricostruzione che non comportano incrementi volumetrici	FG1	FG2	FG3	FG4s		-
Interventi di mutamenti di destinazione d'uso in funzione o, comunque, adibiti al pernottamento	FG1	FG2	FG3	FG4s		-
Interventi di mutamenti di destinazione d'uso in funzione e frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso o, comunque, adibiti al pernottamento	FG1	FG2	FG3	FG4s		-
Interventi per infrastrutture lineari o a rete						
Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in superficie	FG1	FG2	FG3	FG4s		-
Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in sottosuolo						-
Interventi per l'adeguamento e l'ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e delle relative pertinenze, compresa la manutenzione straordinaria della viabilità esistente	FG1	FG2	FG3	FG4s		-
Interventi per Itinerari ciclopedonali	FG1	FG1	FG3	FG4s		-
Interventi per parcheggi in superficie	FG1	FG2	FG3	FG4s		-
Interventi per parcheggi in sottosuolo						-
Interventi per nuove infrastrutture a rete per la distribuzione della risorsa idrica, l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti	FG1	FG1	FG3	FG4s		-
Interventi per nuove infrastrutture a rete per il trasporto di energia e gas naturali, l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti	FG1	FG1	FG3	FG4s		-
Interventi per nuove infrastrutture a rete per il convogliamento degli scarichi idrici, l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti	FG1	FG1	FG3	FG4s		-
Interventi per impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili, l'adeguamento e l'ampliamento di quelli esistenti	FG1	FG2	FG3	FG4s		-

	G.1	G.2	G.3	G.3S	G.4	S.1
Interventi per impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione	FG1	FG2	FG3	FG4s		-
Interventi per l'adeguamento e ampliamento di impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione	FG1	FG2	FG3	FG4s		-
Interventi per sottopassi	FG1	FG2	FG3	FG4s		-
Altri interventi edificatori e infrastrutturali						
Porticati, box, pergolati, gazebi, ricoveri per animali da cortile, serre stagionali, silos orizzontali, serbatoi ≤ 3mc.	FG1	FG1	FG2	FG4s		-
Aree a verde, aree di corredo stradale, arredi urbani	FG1	FG1	FG1	FG1		-
Manufatti e strutture precarie e ogni altra opera non ancorata al suolo	FG1	FG1	FG2	FG4s		-
Recinzioni, muri di contenimento h. ≤ 1,50 m. scavi, sbancamenti e riporti h. ≤ 2 m.	FG1	FG1	FG3	FG4s		-
Piscine, invasi, bacini d'acqua	FG1	FG1	FG3	FG4s		-
Interventi non edificatori e infrastrutturali in zone agricole che non comportino modifiche morfologiche apprezzabili alla scala 1:1.000	FG1	FG1	FG2	FG2		-
Interventi non edificatori e infrastrutturali in zone agricole che comportino modifiche morfologiche apprezzabili alla scala 1:1.000	FG1	FG1	FG3	FG4		-
Viabilità esistente (manutenzione straordinaria)	FG1	FG2	FG3	FG3		-
Aree a verde pubblico e parchi di progetto privi di attrezzature, infrastrutture ed edifici	FG1	FG1	FG2	FG2		-

Norme Tecniche di Attuazione

CONDIZIONAMENTI PARTICOLARI RELATIVI ALLE PREVISIONI DECRTE NELLE SCHEDE NORMA		Pericolosità / Fattibilità					
SIGLA PO	AREE DI PREVISIONE	G.1	G.2	G.3	G.3S	G.4	S.1
AT1.01 PUC	Recupero Ex Fornace			FG3g			
AT1.02 PUC	Area verde pubblico Via del Parco Termale			FG3g			
AT1.03 PUA	Eco Resort (Nota 1)		FG2	FG3d			
AT1.04 PUC	Ampliamento Calidario			FG3g			
AT1.05 PUA	Insedimento residenziale Via Pavese			FG3g			
AT1.06 PUC	Ampliamento Corte del Sole			FG3g			
AT2.02 PUC	Completamento residenziale			FG3g			
AT2.03 ID	Nuova rotatoria tra la sp39 e la ss398			FG3g			
AT2.04 PUC	Lotto residenziale in Via della Fiera			FG3g			
AT2.05 PUA	Servizi integrati - Via della Fiera			FG3g			
AT2.06 PUC	Consorzio Agrario			FG3g			
AT3.01 PUC	Lotto residenziale in Via dell'aeroporto			FG3g			
AT3.02 PUC	Intervento residenziale in Via De Curtis			FG3g			
AT3.03 PUC	PUC Completamento PEEP			FG3g			
AT3.04 ID	Prolungamento di Via dell'aeroporto			FG3g			
AT3.05 ID/PUC	Completamento area servizi stazione			FG3g			
AT4.01 PUC	PUA Nuova piazza e residenze in Via Cerrini			FG3g			
AT4.02 PUA	Ex Pomodorificio - Italian food			FG3g			
AT4.03 PUC	Ex Istituto Alessandro Volta			FG3g			
AT4.04 ID	Sostituzione edilizia residenziale			FG3g			
E10/4.1	Monte Rombolo. Area a destinazione estrattiva di miniera		FG2	FG3d			-
E10/1.1	Monte Rombolo. Ambito impiantistico di prima e seconda lavorazione		FG2	FG3d			-
E10/2.1	Monte Valerio. Aree assoggettate a interventi di recupero ambientale		FG2	FG3d			-
E10/1.2	Monte Valerio. Ambito impiantistico di prima e seconda lavorazione		FG2	FG3d			-
E10.1	Monte Calvi. Aree a destinazione estrattiva di cava			FG3d			-
E10.2	Monte Valerio. Aree a destinazione estrattiva di cava		FG2	FG3d			-
E10/3.1	Campo alle Buche. Aree destinate al reperimento di materiali ornamentali storici		FG2	FG3d			-
E10/3.2	Botro ai Marmi. Aree destinate al reperimento di materiali ornamentali storici			FG3d			-
E10/3.3	Temperino. Aree destinate al reperimento di materiali ornamentali storici			FG3d			-

NOTA 1: la previsione AT1.03 PUA ricade nella pericolosità elevata P3a del PAI Dissesti geomorfologici.

Pericolosità geologica

- G.1 Pericolosità geologica bassa
- G.2 Pericolosità geologica media
- G.3 Pericolosità geologica elevata per fattori geomorfologici, antropici e geotecnici
- G.3S Pericolosità geologica elevata per subsidenza
- G.4 Pericolosità geologica molto elevata

Pericolosità sismica di base

- S.1 Pericolosità sismica bassa (estesa a tutto il territorio comunale)

Fattibilità geologica

- FG1 Interventi nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa
- FG2 Interventi nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media. Interventi di modesta incidenza e a bassa vulnerabilità in pericolosità elevata e molto elevata
- FG3d Interventi nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica (G.3) elevata per dissesti (zone collinari). Aree in pericolosità PAI P3a.
- FG3g Interventi nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G.3) per scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni e rischio di subsidenza (zone di aperta pianura)
- FG4d Interventi in aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G.4) per dissesti (zone collinari). Aree in pericolosità PAI P4.
- FG4s Fattibilità limitata. Interventi in pericolosità geologica elevata per subsidenza (P3a campitura) accertata da studi, indagini e monitoraggi strumentali (zone di aperta pianura)

Fattibilità sismica

- FS1 Interventi nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica di base bassa (nessun condizionamento)

TITOLO XVII– LE AREE DI TRASFORMAZIONE

CAPO I - PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE AT

Art. 125 - Aree di trasformazione: disposizioni generali

1. Nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento” sono indicate le Aree di Trasformazione, di seguito denominate **AT**, le quali rappresentano ambiti territoriali nei quali l’edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata.

2. Ogni **AT** dispone di uno specifico **Progetto Norma**, di seguito denominato **PN**, che oltre a definire prescrizioni e parametri urbanistici riporta anche uno schema grafico di riferimento per gli interventi, i cui contenuti sono parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

3. Gli **Schemi Direttori (SD)**. Gli interventi previsti sono coordinati e resi coerenti tra loro, sulla base della rispondenza dei propri obiettivi specifici con alcuni schemi metaprogettuali (“Schemi Direttori”), cui viene affidata dal Piano la funzione di riferimento strategico, spaziale, funzionale e di connessione con le azioni in esso previste. I quattro “**Schemi Direttori**” costituiscono l’asse portante del nuovo PO, rappresentando, nel loro insieme, il progetto di suolo della città pubblica posto alla base del Piano.

4. Il PO prevede le seguenti **AT** così come definite nell’allegato 01: Repertorio dei progetti Norma ed organizzate per **Schemi Direttori**:

5. Schema Direttore SD1 - Porta Nord-Parco Termale:

- AT1.01PUC - Recupero ex fornace
- AT1.02PUC - Area verde pubblico via del Parco termale
- AT1.03PUA - Eco Resort (esterna PTU)
-
- AT1.04PUC - Ampliamento Calidario
- AT1.05PUA - Insediamento residenziale Via Pavese
- AT1.06PUC – Ampliamento le Corti del Sole

6. - Schema Direttore SD2 – Via Indipendenza-Via della Fiera:

- AT2.02PUC - Completamento residenziale
- AT2.03ID - Nuova rotatoria (esterna PTU)
- AT2.04PUC - Lotto residenziale in via della Fiera
- AT2.05PUA - Servizi integrati via della Fiera
- AT2.06PUC - Ex Consorzio Agrario

7. - Schema Direttore SD3 – Asse Stazione:

- AT3.01PUC - Lotto residenziale in via dell’aeroporto
- AT3.02PUC - Edilizia residenziale sociale in via De Curtis
- AT3.03PUC - Completamento Peep
- AT3.04ID - Prolungamento in via dell’aeroporto
- AT3.05ID/PUC - Completamento PUA area servizi Stazione Ferroviaria

8. - Schema Direttore SD4 – Via Cerrini:

- AT4.01PUC - Nuove residenze in via Cerrini

- AT4.02PUA – Adeguamento attività produttive (Italian food-laminati)
- AT4.03PUC - Ex istituto Alessandro Volta
- AT4.04ID - Nuova edificazione residenziale

9. I **PN** sono riportati nell'allegato 01: Repertorio dei Progetti Norma. Le prescrizioni ed i parametri urbanistici riportati in ciascun **PN** sono prescrittivi e vincolanti. Dello schema grafico allegato a ciascun **PN**, salvo diversa e specifica precisazione riportata nella parte normativa del **PN** stesso, sono vincolanti:

- a) l'individuazione degli accessi;
- b) l'indicazione dell'area edificabile;
- c) l'eventuale suddivisione dei lotti fatta eccezione per gli interventi attuabili tramite Progetto Unitario Convenzionato;
- d) il verde pubblico;
- e) i parcheggi pubblici;
- f) le fasce alberate, le barriere vegetazionali ed il verde alberato.

10. Le **AT** potranno essere attuate senza rispettare le indicazioni contenute nello schema grafico solo in caso di ricorso a Piano Urbanistico Attuativo. Anche in tal caso sono comunque fatte salve le seguenti prescrizioni e parametri di riferimento previsti dalla scheda progetto norma:

- a) Superficie Edificabile (SE);
- b) Superfici a standard richiesti;
- c) Destinazioni d'uso ammesse;
- d) Altezza max;
- e) Numero max. appartamenti.

11. La disposizione di cui al comma 4 non si applicano nelle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 e pertanto qualsiasi variazione alle indicazioni grafiche e prescrittive riportate nell'allegato 01: Repertorio dei progetti Norma costituisce variante al presente PO.

12. All'interno di ogni area di trasformazione è richiesto obbligatoriamente il rispetto di una superficie permeabile di pertinenza pari almeno al 25% della superficie fondiaria.

13. Ogni intervento di trasformazione deve essere coerente con il contesto paesaggistico, quindi il relativo progetto dovrà contenere idonee analisi delle caratteristiche paesaggistiche concorrenti a determinare il valore dell'ambito di riferimento, al fine di valutare correttamente la compatibilità delle trasformazioni paesaggistiche proposte e documentare l'intento di salvaguardare l'integrità delle relazioni paesaggistiche, percettive, visive, storiche, ecologico-ambientali, funzionali; il progetto deve, pertanto, essere corredato di adeguati elaborati (relazioni, fotografie, elaborati grafici dello stato attuale e trasformato, rendering e fotoinserti), ove i punti di vista, le visuali e le percezioni dai percorsi, strade di crinale e punti di vista panoramici, costituiscono le componenti da valutare in ogni intervento sul territorio.

14. In particolare, per gli interventi e le trasformazioni in generale ricadenti all'interno delle aree e degli immobili di notevole interesse pubblico (ai sensi dell'art. 134, comma 1 lettera a) e dell'art.136 del D.lgs n.42/2004) e delle aree tutelate per legge (ai sensi dell'art. 134, comma 1 lettera b) e dell'art. 142 comma 1 del D.lgs n.42/2004) occorre

garantire l'integrità percettiva dei centri storici, dei centri focali intorno ad essi e degli scenari paesaggistici percepiti dalla rete viaria, individuando correttamente i coni e i bersagli visivi, nonché l'individuazione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi trasformativi.

15. In ogni caso il corretto e coerente inserimento paesaggistico - ambientale degli interventi prevede:

- a) di non modificare in modo sostanziale l'assetto morfologico (evitando scavi e riporti), idraulico, paesaggistico e vegetazionale (tutelando la vegetazione presente nelle aree non destinate all'intervento);
- b) la sistemazione degli spazi esterni a verde mediante una progettazione mirata alla riqualificazione del contesto e alla mitigazione dell'intervento trasformativo, tenendo conto, nella scelta delle specie erbacee, arboree e arbustive della coerenza con il contesto di inserimento (essenze locali) e delle finalità dell'intervento;
- c) accorgimenti mirati ad assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali specie nelle aree destinate al deposito dei materiali a cielo aperto. In particolare nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto dei rapporti di intervisibilità (mantenendo le relazioni figurative e le visuali panoramiche -integrità percettiva-), evitando cesure con il contesto a margine mediante interventi di mitigazione con vegetazione idonea, curando il rapporto visivo con il contesto rurale circostante (ridisegno margini, modellazione più articolate dei terreni, barriere antirumore/visive di tipo vegetale e di mitigazione degli effetti inquinanti con aree destinate a verde, etc.);

16. Gli interventi previsti nelle **AT** potranno essere attuati, secondo quanto indicato dal presente PO, tramite intervento edilizio diretto, Progetto Unitario Convenzionato o Piano Urbanistico Attuativo.

17. Le Aree di Trasformazione individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con sigla "**AT- ID**", sono attuate mediante intervento edilizio diretto. Si tratta, in genere, di interventi di completamento di tessuti già consolidati in aree dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria. I progetti dovranno effettuare una ricognizione dello stato di completamento delle opere di urbanizzazione primaria e, se del caso, prevedere i necessari adeguamenti e/o completamenti per rendere le opere fruibili e funzionali. In tal caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che contenga l'impegno del privato-proprietario di procedere alla realizzazione delle stesse contestualmente. Con riferimento alla gestione delle acque meteoriche, della suddetta ricognizione e dei relativi esiti, comprese eventuali misure progettuali, dovrà essere prodotta adeguata documentazione tecnica da parte di professionista di comprovata competenza in materia.

18. Le Aree di Trasformazione individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con sigla "**AT- PUC**", sono attuate mediante la presentazione di Progetti Unitari Convenzionati. Si tratta di ambiti le cui previsioni necessitano di un adeguato

coordinamento della progettazione previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. Il Progetto Unitario Convenzionato richiesto dovrà essere corredato da tutti i documenti previsti e richiesti dalla normativa regionale. La convenzione contiene l'impegno dei proprietari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intero progetto unitario, le modalità di attuazione, di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, i termini di esecuzione delle stesse, le idonee garanzie finanziarie.

19. Le Aree di Trasformazione individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con sigla "AT- PUA", sono attuate previa presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

20. Per le Aree di Trasformazione per le quali sono già stati approvati dall'Amministrazione Comunale gli specifici strumenti urbanistici attuativi si rimanda integralmente alle previsioni ed ai contenuti di tali piani.

21. Per le Aree di Trasformazione da attuare con Piano Attuativo e Progetto Unitario Convenzionato, le quantità riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi sono quelle prescritte dal PO per ogni singolo intervento, anche se superiori a quelle derivanti dalla mera applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Rimane comunque a carico dei proponenti la verifica della rispondenza quantitativa delle aree a standard con i minimi imposti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

22. Le opere di urbanizzazione primaria all'interno delle Aree di Trasformazione di cui al presente titolo sono a totale carico dei privati proponenti e non possono essere trasferite o monetizzate; l'Amministrazione Comunale ha facoltà di stabilire con apposita convenzione sottoscritta dai soggetti attuatori le opere di urbanizzazione primaria per le quali non sia prevista la cessione ma sia esclusivamente garantito l'uso pubblico con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.

23. Qualora all'interno delle Aree di Trasformazione (AT) non sia prevista l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria, in alternativa alla cessione gratuita di tali aree (nella misura minima imposta dal DM 1444/68), in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nelle adiacenze immediate dell'intervento ovvero su aree accessibili, oltre al pagamento del contributo è ammessa la monetizzazione da parte del privato, che dovrà corrispondere un contributo aggiuntivo commisurato ai costi di acquisizione delle aree (valore di mercato dell'area).

24. I diritti edificatori disposti dal PO nelle Aree di Trasformazione sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno del perimetro di ogni singola area, in applicazione del principio della perequazione urbanistica stabilito dall'art. 100 della Legge regionale 65/2014 e successivo regolamento d'attuazione. La compensazione urbanistica definita dall'art. 101 della LR 65/2014, così come la perequazione urbanistica, è ammessa negli ambiti individuati nelle prescrizioni specifiche delle aree di trasformazione.

25. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito delle aree di trasformazione soggette a piano attuativo, è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione fra Comune e proprietari da trascriversi a cura dei proprietari, che contiene l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intero piano, le modalità di attuazione, di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, i termini di esecuzione delle stesse, le idonee garanzie finanziarie.

26. L'attuazione degli interventi è condizionata alla disponibilità del certificato del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione di gas. Inoltre, dovrà essere verificato il rispetto del D.M. 5/11/2001 per le strade urbane classificate locali (categoria F) e il D.M. 19/4/2006 relativamente alle intersezioni e alle relative distanze di visibilità.

27. Le condizioni di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica in relazione agli aspetti geologici e sismici sono definite nelle schede allegare alle relazioni geologica di fattibilità mentre per gli aspetti idraulici esse sono direttamente riportate nei Progetti Norma

28. Sul patrimonio edilizio esistente eventualmente compreso all'interno delle Aree di Trasformazione di cui al presente titolo, in via transitoria e fino all'ottenimento dei relativi atti autorizzativi o all'approvazione del Progetto unitario di Intervento ovvero del Piano Urbanistico Attuativo, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, senza possibilità di mutamento della destinazione urbanisticamente rilevante.

29. L'attuazione degli interventi previsti nell'allegato 1 – Progetti Norma delle Aree di Trasformazione è condizionata alla certificazione del gestore del Servizio Idrico Integrato sull'adeguatezza del sistema per l'approvvigionamento idrico e della disponibilità idropotabile e depurativa.

Nel caso in cui sia in previsione il passaggio alla pubblica gestione delle eventuali opere di urbanizzazione realizzate, il progetto delle stesse, comprensivo dei dettagli relativi agli allacci idrici e fognari, deve essere concordato con il gestore del Servizio Idrico Integrato. Nel caso in cui siano individuate interferenze con le strutture in gestione alla Società gestore del Servizio Idrico Integrato, dovrà essere redatto un progetto per la risoluzione delle stesse, che dovrà essere approvato dalla società stessa; i costi per le risoluzioni delle interferenze sono a carico del proponente.

30. Per tutti gli interventi previsti dal presente articolo dovranno essere rispettati gli obblighi previsti dal Dlgs 192/2005 relativo all'attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

31. Gli interventi nel territorio extraurbano sono stati preventivamente sottoposti al parere della Conferenza di Pianificazione e tengono conto delle indicazioni riportate nel verbale del 13.03.2020.

Art. 126 – Interventi di completamento: lotti singoli

1. Sono interventi di nuova edificazione, contrassegnati nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" dalla sigla "ne". Si tratta di interventi di completamento e/o saturazione urbana, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, che non necessitano di nuove opere di urbanizzazione.

2. Ogni singolo intervento prevede la possibilità di realizzare una superficie edificabile (SE) massima di 120 mq su di un massimo di due piani e per un numero di alloggi non superiore a tre unità.

3. Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

CAPO II – BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO

Art. 127 - Disposizioni generali

1. Nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità di intervento” sono individuati cartograficamente gli spazi aperti di uso pubblico, i servizi e le attrezzature di uso pubblico nonché la viabilità pubblica principale.
2. Tali aree sono da considerarsi preordinate all’esproprio ai sensi del DPR 327/2001 e pertanto sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.

Art. 128 - Disposizioni relative ai vincoli reiterati

1. Per i vincoli decaduti e reiterati con il presente PO, è stabilito il seguente criterio di determinazione dell’indennità ai sensi dell’art. 39 del DPR 327/01.
2. L’indennità è determinata capitalizzando all’attualità la rendita derivante dal doppio del valore catastale del terreno, desunto dal certificato catastale. Tale concetto può essere riassunto con la seguente formula:
 - Indennità= $Rendita * 5n$
 - $(1+r)^{5n}$
 - dove n sono le annualità
 - la Rendita è data dal doppio del valore catastale dell’immobile (2Vcatastale) per il saggio d’interesse legale (r) e cioè:
 $Rendita=2Vagricolo*r$

TITOLO XVIII - PROGRAMMA D'INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE

Art. 129 - Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche: censimento in ambito urbano

1. L'elaborato "QC.2": Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano è parte integrante del presente PO. Tale elaborato contiene il rilievo puntuale del livello di accessibilità delle strutture di uso pubblico, con riferimento alle parti esterne - accesso agli edifici, pertinenze e percorsi -, senza entrare nel merito della fruizione degli spazi interni.

2. Il riferimento è costituito dall'elenco delle strutture di uso pubblico; nel caso di edifici privati sono stati censiti quelli destinati ad attività di interesse pubblico, così come definite nel D.M. 236/89, ad esclusione delle strutture destinate ad attività ricettive e alla ristorazione e degli esercizi commerciali:

- gli edifici con funzioni sociali, scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive;
- gli edifici sedi di riunioni o spettacoli, compresi i circoli privati;
- gli edifici di culto;
- gli edifici destinati ad attività aperte al pubblico.

3. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e dell'insediamento di nuove funzioni analoghe a quelle già censite.

Art. 130 - Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche: programma e tipologia degli interventi

1. Il programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche di cui al presente PO individua le strategie di intervento per la riduzione ed attenuazione delle barriere architettoniche fisiche e sensoriali, nonché di tutti quegli impedimenti fonte di disagio e pericolo di tutti i fruitori, per quanto riguarda le strutture pubbliche e gli "spazi urbani comuni" in ambito urbano. Esso si articola attraverso opere 'puntuali', che l'Amministrazione Comunale procederà di volta in volta ad inserire nella programmazione dei Lavori Pubblici. Nel programma è selezionata una serie organica di interventi per consentire il miglioramento della fruizione o la fruibilità stessa dei luoghi ritenuti più rilevanti per la comunità e per i visitatori del Comune di Campiglia.

2. Per quanto riguarda gli interventi d'iniziativa privata, il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, fino ad un massimo del 70%.

3. Gli interventi di carattere 'puntuale' necessari per l'implementazione dell'accessibilità degli edifici pubblici presenti nel territorio di Campiglia sono riconducibili alle seguenti tipologie operative, alle quali si fa riferimento per la definizione del programma:

- a) introduzione di rampe necessarie a superare i dislivelli delle soglie d'ingresso e adeguamento degli accessi attualmente presenti;
- b) individuazione, nelle aree di sosta, di posti auto dedicati ai portatori di handicap e realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale

prevista;

- c) rifacimento della pavimentazione nelle aree di sosta;
- d) adeguamento dei percorsi di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi.

4. Gli edifici e le attrezzature non accessibili o non completamente a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo a), i parcheggi non a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo b), i parcheggi non a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo c), i percorsi non a norma di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi, per i quali si prevedono interventi di tipo d), l'estensione della rete dei percorsi urbani accessibili, considerando prioritari gli interventi nelle aree o nei tratti che ne interrompano la continuità e che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza, saranno individuati, programmati ed organizzati con riferimento alla priorità di intervento, dando priorità a quelli più significativi per l'identità dei luoghi e di maggiore interesse collettivo, nell'ambito di redazione del Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA).

PARTE 3 - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 131 - Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PO

1. Fatte salve diverse disposizioni eventualmente dettate dalle presenti Norme per l'Attuazione, gli edifici, le unità immobiliari e/o le aree legittimamente adibite all'esercizio di attività, o a forme di utilizzazione, che risultino in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal presente PO possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.
2. Le limitazioni di cui al comma 1 si applicano a tutti gli interventi che non comportino la contestuale modifica della destinazione d'uso in adeguamento a quelle previste presente PO.

Art. 131 bis - Norma transitoria di salvaguardia idraulica

1. Nel territorio urbanizzato di Venturina Terme e Cafaggio, anche in assenza di battenti Tr200 anni, gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia ricostruttiva (rer1, rer2 e rer3), addizione volumetrica (av1) e sostituzione edilizia (av2) dovranno prevedere un rialzamento di 50 cm dalla quota di riferimento del terreno di cui al comma 2 dell'art.120 delle presenti norme. Per tali interventi non si dovranno prevedere misure compensative per il non aggravio del rischio in altre aree. Qualora il battente Tr200 anni sia invece presente occorre procedere con il rialzamento del piano di calpestio del valore più grande fra 50 cm. e battente Tr200 anni + 40 cm. di franco di sicurezza, compensando in questo caso i volumi di battente effettivamente ingombrati, al netto del franco di sicurezza.
2. Nelle aree di cui al comma 1 sono consentiti interventi di sostituzione edilizia av2 con possibile sopraelevazione di un piano fino ad un massimo incremento dell'altezza dell'edificio preesistente non superiore a 3,20 mt. Tale intervento è condizionato al declassamento dei locali ad uso abitativo posti al piano terra con realizzazione di un piano pilotis dimensionato per il superamento dei problemi idraulici locali ed al rialzamento del piano di calpestio secondo le indicazioni del comma 1.
3. Fino all'avvenuta esecuzione di opere pubbliche di mitigazione dai fenomeni di allagamento, anche derivante dall'insufficienza della rete fognaria pubblica, nelle aree di cui al comma 1 non sono ammessi interventi su volumi interrati e seminterrati esistenti, né ai piani terra con mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o adibiti a pernottamento e/o frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento tranne i casi in cui sia possibile attenersi alle prescrizioni del comma 1 riguardanti il rialzamento del piano terra.

Art. 132 - Salvaguardie

1. Ai sensi dell'art.103 della L.R 65/14, dalla data di adozione del presente PO è sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le previsioni e prescrizioni in esso contenute.
2. I permessi di costruire per i quali non siano stati iniziati i lavori e questi comunque non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio lavori, decadono

alla data di entrata in vigore del presente PO qualora in contrasto con esso, ai sensi di quanto disposto dal comma 4 dell'art. 133 della LR 65/14.

3. In caso di scadenza del titolo abilitativo valgono le norme del presente PO.

4. Tra la data di adozione e la data di approvazione del PO, possono essere presentate varianti in corso d'opera ai titoli abilitativi, purché le stesse non siano qualificate come essenziali, ai sensi dell'art. 197 della LR 65/14.

5. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione da parte del Consiglio Comunale possono essere adottati secondo la normativa urbanistica previgente, laddove essa non contrasti con le norme del PO.

6. I piani attuativi adottati ed i permessi di costruire in deroga approvati dal Consiglio Comunale tra la data di approvazione del PS e quella di adozione del presente PO sono approvati secondo la normativa urbanistica vigente al momento della loro adozione.

7. Eventuali varianti ai piani attuativi approvati saranno permesse a condizione che non modifichino le quantità edificabili previste oppure il perimetro, con l'eccezione del caso in cui il perimetro sia adeguato a quello indicato dal PO.

Norme Tecniche di Attuazione

Le presenti norme tecniche sono costituite da 191 pagine numerate (esclusa la presente) e sono formate da n. 132 articoli.