

COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA

P IAN O PERATIVO



avv. Federico Gualandri
dott. for. Giovanni Trentanovi

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OTTOBRE 2024

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 specialstici

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_REV7_0.docx
(ottobre 2024)*

INDICE

PARTE 1 <u>DISPOSIZIONI GENERALI E DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI</u>	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	12
TITOLO II - I SISTEMI FUNZIONALI	15
Art. 3 - I sistemi funzionali	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	20
Art. 6 – Disposizioni generali per i servizi e le attrezzature di interesse pubblico	20
Art. 7 - Disposizioni per gli spazi pubblici per il gioco e per lo sport, giardini e parchi	21
Art. 8 - Disposizioni specifiche per i parcheggi di uso pubblico	23
TITOLO V - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	25
CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	25
Art. 9 – Prescrizioni di carattere generale	25
Art. 10 - Interventi di restauro e risanamento conservativo	25
Art. 11 - Interventi di ristrutturazione edilizia	27
Art. 12 - Interventi di ampliamento volumetrico	29
Art. 13 Interventi pertinenziali	30
Art. 14 - Ricostruzione di edifici diruti	32
TITOLO VI - PARAMETRI, DISTANZE E DOTAZIONI	34
CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	34
Art. 15 - Parametri urbanistici ed edilizi	34
CAPO II - DISTANZE	34
Art. 16 - Distanze minime tra fabbricati e dai confini (legge nazionale DM 1444/68)	34
Art. 17 - Distanza minima dalle strade	34
CAPO III - DOTAZIONI	35
Art. 18 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta privata pertinenziale	35
Art. 19 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione	36
TITOLO VII - PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI	38
Art. 20 Disposizioni e criteri generali	38
Art. 21 Sistema del verde	38
Art. 22 Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo	38
Art. 23 - Risparmio idrico	42
Art. 24 - Reti differenziate per lo smaltimento, adduzione idrica e riutilizzo acque reflue	42
TITOLO VIII - NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE	44
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	44
Art. 25 Disposizioni generali	44
CAPO II - SITO E CONTESTO	44
Art. 26 - Analisi del sito d'intervento	44
CAPO III - RIDUZIONE INQUINAMENTO	47
Art. 27 - Riduzione dell'esposizione all'inquinamento atmosferico	47
Art. 28 - Riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici	49

Norme Tecniche di Attuazione

CAPO IV - ENERGIA E COMFORT	50
Art. 29 - Disposizioni generali relative all'efficienza energetica degli edifici	50
Art. 30 - Utilizzo di fonti rinnovabili	50
Art. 31 - Incentivi economici ed urbanistici	52
Art. 32 - Illuminazione artificiale e riduzione dell'inquinamento luminoso	53
CAPO V - RECUPERO, GESTIONE E MANUTENZIONE	54
Art. 33 - Recupero e riutilizzo dei materiali	54
Art. 34 - Gestione dei rifiuti solidi urbani	55
TITOLO IX - DISCIPLINA PAESAGGISTICA	56
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI PER I BENI PAESAGGISTICI	56
Art. 35 - Disposizioni generali per i beni paesaggistici	56
CAPO II - AREE TUTELATE PER LEGGE	56
Art. 36 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua	56
Art. 37 - Parchi e riserve nazionali o regionali	58
Art. 38 - Territori coperti da foreste e boschi	58
Art. 39 - Le zone di interesse archeologico	59
TITOLO X - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI	60
Art. 40 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e monitoraggio	60
TITOLO XI - NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE E DELLA INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO	61
CAPO I - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL SUOLO E DELLE ACQUE	61
Art. 41 - Finalità di salvaguardia	61
Art. 42 - Disposizioni generali di tutela delle acque e gestione delle risorse idriche	61
Art. 43 - Monitoraggio delle condizioni idrogeologiche e di qualità delle acque sotterranee	61
Art. 44 - Disposizioni generali di tutela delle acque sotterranee	62
Art. 45 - Aree di tutela delle acque sotterranee e disposizioni particolari	62
Art. 46 - Disposizioni per la ricerca e utilizzo delle risorse idriche di sottosuolo	64
Art. 47 - Disposizioni particolari per le aree di ingressione del cuneo salino	64
Art. 48 - Disposizioni particolari di tutela delle risorse termali	64
Art. 49 - Disposizioni particolari di tutela in relazione alle attività estrattive	65
Art. 50 - Disposizioni di tutela e conservazione del suolo	66
Art. 51 - Disposizioni di tutela del reticolo idrografico minore	69
Art. 52 - Compatibilità degli interventi con la rete fognaria e le condizioni di recapito finale	69
Art. 53 - Disposizioni di tutela dei corsi d'acqua	69
CAPO II - SITI ESTRATTIVI - ADEGUAMENTO AL PIANO REGIONALE CAVE	70
Art. 54 - Attività estrattive di cava e miniera e attività ad esse correlate	70
Art. 55 - Aree a destinazione estrattiva di cava - (Pe)	71
Art. 56 - Criteri per la coltivazione di cava	74
Art. 57 - Criteri per la sistemazione finale delle aree estrattive	75
Art. 58 - Norme specifiche ambito di Monterombolo - Monte Calvi	77
Art. 59 - Norme specifiche ambito di Monte Valerio	78
Art. 60 - Aree destinate al reperimento dei materiali ornamentali storici	79
Art. 61 - Area a destinazione estrattiva di miniera	80
TITOLO XII - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	81
Art. 62 - Disposizioni generali per gli interventi nel territorio	81
TITOLO XIII - INFRASTRUTTURE VIARIE	82
CAPO I - SISTEMA DELLA MOBILITA'	82
Art. 63 - Il Sistema della mobilità	82
Art. 64 - I sottosistemi della mobilità	82
CAPO II - LE ATTREZZATURE DELLA MOBILITÀ	84
Art. 65 - Gli impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi	84
Art. 66 - Gli impianti pubblicitari	86

TITOLO XIV - TERRITORIO URBANIZZATO	87
CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO	87
Art. 67 - Disposizioni generali per il sistema Insediativo	87
Art. 68 – Interventi di rigenerazione urbana	87
Art. 69 - Sistema dei luoghi centrali	88
Art. 70 - Sottosistema L1: luoghi centrali – i luoghi della collettività	89
Art. 71 - Sottosistema L2: luoghi centrali – le grandi attrezzature	90
Art. 72 - Sottosistema L3: impianti e attrezzature tecnologiche	90
CAPO II – SISTEMA DELLA RESIDENZA	91
Art. 73 - Sistema della residenza	91
Art. 74 - Sottosistema della Residenza R1: i tessuti di matrice antica	91
Art. 75 - Sottosistema della Residenza R2: Le nuove espansioni moderne	93
Art. 76 - Sottosistema della Residenza R3: i quartieri pianificati	95
Art. 77 - Sottosistema della Residenza R4: i quartieri isolati	96
Art. 78 - Sottosistema della Residenza R5: edificato sparso	97
Art. 79 – Sottosistema della residenza R6: il comparto turistico	98
CAPO III – SISTEMA DELLA PRODUZIONE	99
Art. 80 - Sistema della Produzione: P1: Le aree produttive ed artigianali	99
TITOLO XV – IL TERRITORIO RURALE	102
CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE	102
Art. 81 - Disciplina generale del sistema ambientale	102
Art. 82 - Sottosistema Ambientale V1: riserva di naturalità	103
Art. 83 – Parco archeominerario di San Silvestro (VpAS)	105
Art. 84 - Sottosistema V2 l’area della transizione	107
Art. 85 - Sottosistema V3: corridoi ecologici	108
Art. 86 - Sottosistema V4: aree agricole di pianura	110
Art. 87 - Sottosistema V5: le aree di riqualificazione ambientale	112
Art. 88 – Sottosistema V6 - Complessi e edifici di interesse storico architettonico	112
Art. 89 - Ambito V6.1: nuclei rurali storici	115
Art. 90 - Ambito V6.2: edifici di interesse storico	116
CAPO II - ELEMENTI DEL TERRITORIO RURALE	117
Art. 91 - Elementi vegetazionali.	117
CAPO III – GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	117
Art. 92 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola	117
Art. 93 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola	118
Art. 94 - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale	119
Art. 95 - Mutamento della destinazione d’uso nel territorio rurale	120
Art. 96 - Regole per gli insediamenti produttivi nel territorio rurale	123
Art. 97 - Regole per gli insediamenti turistico ricettivi nel territorio rurale	123
CAPO IV - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERTINENZA	126
Art. 98 - Aree di pertinenza edilizia e agricola	126
Art. 99 - Piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale	126
Art. 100 - Recinzioni	128
CAPO V - PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE	129
Art. 101 - Criteri per la redazione dei PAPMAA	129
CAPO VI - LE NUOVE COSTRUZIONI RURALI	130
Art. 102 - Nuovi edifici rurali	130
Art. 103 - Manufatti temporanei e serre	132
Art. 104 - Manufatti per l’attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici	133

PARTE 2 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO	136
TITOLO XVI – DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, SISMICHE ED IDRAULICHE	136
CAPO I - LE PERICOLOSITÀ DEL TERRITORIO E LE FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI	136
Art. 105 – Campo di applicazione delle norme	136
Art. 106 – I contenuti della Relazione Geologica e della Relazione Geotecnica	137
Art. 107 – Ambiti di applicazione della Relazione Geologica	137
Art. 108 - Elaborati descrittivi le condizioni di pericolosità (quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale)	138
Art. 109 - Elaborati descrittivi le condizioni di fattibilità delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali	138
Art. 110 – Opere per la riduzione del rischio geologico, idrogeologico e idraulico	139
Art. 111 – Aree a pericolosità geologica	143
Art. 112 – Aree a pericolosità sismica	143
Art. 113 – Aree a pericolosità idraulica	143
Art. 114 – Le pericolosità geomorfologiche del PAI dissesti geomorfologici	144
Art. 115 - Criteri generali di fattibilità per fattori geologici, sismici e idraulici	144
Art. 116 – Fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti geologici	145
Art. 117 – Condizionamenti derivanti dalle disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)	148
Art. 118 – Condizionamenti nelle aree interessate da subsidenza	149
Art. 119 – Fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti sismici	150
Art. 120 – Fattibilità degli interventi in aree a rischio idraulico	150
Art. 121 – Condizioni particolari di fattibilità per gli aspetti geologici, sismici e idraulici	151
Art. 122 - Fattibilità idraulica per alcune tipologie particolari di interventi individuati nella LR 65/2014 e smi	152
Art. 123 – Limiti e condizionamenti geologici, sismici e idraulici alle previsioni urbanistiche	152
Art. 124 - Criteri generali di fattibilità degli interventi in relazione alle problematiche idrogeologiche	153
TITOLO XVII – LE AREE DI TRASFORMAZIONE	158
CAPO I - PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE AT	158
Art. 125 - Aree di trasformazione: disposizioni generali	158
Art. 126 – Interventi di completamento: lotti singoli	162
CAPO II – BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO	162
Art. 127 - Disposizioni generali	162
Art. 128 - Disposizioni relative ai vincoli reiterati	163
TITOLO XVIII - PROGRAMMA D’INTERVENTO PER L’ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE	164
Art. 129 - Interventi per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche: censimento in ambito urbano	164
Art. 130 - Interventi per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche: programma e tipologia degli interventi	164
PARTE 3 - NORME FINALI E TRANSITORIE	166
Art. 131 - Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d’uso previste dal PO	166
Art. 132 - Salvaguardie	166

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 D.lgs 42/2004 – 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

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:

- d) la sigla in alto a sinistra riporta il Sottosistema o Ambito di appartenenza ed il tessuto delle urbanizzazioni contemporanee;
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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-PA** 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

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

Norme Tecniche di Attuazione

- V2.2 Ambito delle aree agricole di rilevante interesse paesaggistico
- 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

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: **Tcd**;
 - 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, comprese le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (esercizi di affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca)
 - 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. **(con la sigla PpA si individuano le attività produttive in**

territorio rurale);

- 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:

- d) **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) nonché 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; servizi per la persona: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, palestre, centri benessere, centri fisioterapici, etc.
- a) **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; farmacie, vendita al dettaglio di prodotti sanitari, ricevitorie; esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita.
- b) **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. Ai fini di una riqualificazione funzionale, di accessibilità e di operatività, sono

altresì ammessi gli interventi di ampliamento di medie strutture di vendita esistenti in conformità con quanto stabilito dal Piano Integrato del Commercio.

- c) **Tcd**: impianti di distribuzione dei carburanti. Per le norme di dettaglio vedi art.65.
- d) **Tca**: attività di autolavaggio. Per le norme di dettaglio vedi art.65.

4. La categoria funzionale **attività turistico ricettive - Tr** secondo quanto definito dalla LR n. 86 del 20/12/2016 e ss.mm.ii è articolata in:

- a) **Tr1**: alberghi, inclusi motel e villaggi albergo; residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.
- b) **Tr2**: campeggi, villaggi turistici, aree di sosta e parchi di vacanza.
- c) **Tr3**: strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi escursionistici)
- d) **Tr4**: residence;
- e) **Tr5**: attrezzature termali, comprendono gli stabilimenti per la riabilitazione, il trattamento, il benessere e la cura della persona.

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.
- b) **Tu2**: agenzie bancarie; banche; centri di ricerca.
- c) **Tu3**: Servizi sportivi privati.
- 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** sono quelle 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** sono attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse. Sono considerate attività connesse a quella agricola:

- a) le attività agrituristiche;
- b) le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
- c) le attività faunistico-venatorie.

8. Sono comunque considerate attività agricole e connesse tutte quelle definite tali da 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:
 - 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
 - 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
 - **Servizi di interesse pubblico** che non costituiscono standard urbanistico e
 - e) 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'eliperficie.

2. Le aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con una o più sigle riferite 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. Sono ammesse 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. Tali interventi comprendono 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. I tipi di intervento devono garantire la funzionalità delle aree in ordine alla loro classificazione, di verde attrezzato e di parco pubblico, e conseguentemente al loro ruolo urbano.

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 di settore. 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.

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; 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

Norme Tecniche di Attuazione

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.

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 sia nella fase di accertamento sia in quella di intervento. 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.

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**, si prevede un intervento caratterizzato da:

- 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 leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
 - e) realizzazione di soppalchi che potranno essere realizzati per una superficie complessiva massima pari al 30% della superficie del locale nel quale si realizza l'intervento;
 - 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 e la formazione di piccole terrazze di servizio sui fronti interni, prospettanti su cortili e non visibili da strade pubbliche;
 - j) inserimento di nuovi impianti tecnologici senza modificare la sagoma dell'edificio e senza alterare i volumi esistenti, la Superficie Edificabile (SE) e la quota degli orizzontamenti e della copertura;
 - k) introduzione di elementi di isolamento interno per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture e di impianti di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento o a parete;
 - 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;
 - 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.

5. Dovranno essere salvaguardati tutti i fronti ed i prospetti per i quali saranno da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti ad esclusione di lievi modifiche alle aperture al piano terra, quando queste non alterino la gerarchia delle aperture, al fine di consentire l'accesso delle auto ai locali adibiti ad autorimessa privata;

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 senza modifica della sagoma dell'edificio;
- d) incrementi di Superficie Accessoria (SA) e/o Superficie Utile (SU) purché attuato all'interno della sagoma esistente;
- e) la demolizione di volumi secondari e/o accessori e loro ricostruzione a parità di SE demolita e fino ad un massimo del 20% della SE esistente riferita all'edificio principale; la ricostruzione di tali volumi non potrà essere effettuata in aderenza all'edificio principale.
- f) riapertura di porte, finestre, logge e portici tamponati oltre a lievi modifiche dimensionali alle aperture esistenti.
- g) gli interventi pertinenziali di cui all'art.13 non realizzati in aderenza all'edificio principale;
- h) interventi di recupero dei sottotetti così come previsto dalla LR n. 5 del 8 febbraio 2010, con l'esclusione di nuove aperture di finestre e realizzazione di abbaini.

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) la ricostruzione dei volumi secondari ed accessori di cui al comma 5 lettera e) anche in aderenza all'edificio principale;
- 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.

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 logge, tettoie e porticati 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;

10. Non sono consentiti:

- a) la modifica della sagoma dell'edificio, fatti salvi gli interventi di addizione volumetrica di cui al comma 2 dell'art.95, comma 2 dell'art.96 e degli interventi di cui al comma 7 lettere b) ed e) e della realizzazione di serre solari.
- b) i tamponamenti di logge, tettoie e porticati 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:

- d) la modifica della sagoma dell'edificio, fatti salvi gli interventi di addizione volumetrica di cui al comma 2 dell'art.95, comma 2 dell'art.96 e degli interventi di cui al comma 7 lettere b) ed e) e della realizzazione di serre solari.

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, a condizione che non si determinino modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione e che non venga superata l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto 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 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. In caso di sopraelevazione non potrà essere superata l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto di intervento.

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, a condizione che non si determinino modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione e che non venga superata l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto 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.

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, ferme restando, per il territorio rurale, le limitazioni di cui ai commi 3 e 4 dell'art.92 e commi 4 e 5

dell'art.93;

- b) le cantine interrato, i volumi tecnici ed i volumi accessori (anche in copertura dell'edificio principale), con le prescrizioni di cui al comma 2 lett. b) e c) dell'art.92 e comma 2 lett.c) e d) dell'art.93 per il territorio rurale;
- c) logge e portici;
- d) la realizzazione all'interno del resede di riferimento di un volume aggiuntivo, compresa la demolizione e ricostruzione di volumi secondari e/o accessori, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, anche accorpandoli tra di loro all'interno del resede di riferimento, anche con diversa collocazione; 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 ineditato 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. Gli interventi pertinenziali di cui al precedente comma, che comportano complessivamente la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume dell'edificio medesimo sono qualificati come interventi di **nuova edificazione**.

4. La realizzazione delle piscine in territorio rurale è disciplinata dall'art.99.

5. È consentita la realizzazione di tettoie piane (con inclinazione minima necessaria allo scorrimento superficiale delle acque meteoriche) per il riparo delle autovetture, cioè di 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. In caso di più posti auto, le coperture dovranno essere separate le une dalle altre e potranno essere realizzate un massimo di 5 tettoie in sequenza. 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

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

- a) l'altezza massima delle recinzioni pertinenziali non potrà superare 1,80 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. La realizzazione degli interventi pertinenziali di cui al presente articolo, ivi compresi quelli realizzabili in deroga alle disposizioni del presente PO ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali, è ammessa nel rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Art. 14 - Ricostruzione di edifici diruti

1. Fatte salve le eventuali limitazioni di natura geologica o idraulica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo XVI, Fattibilità geologica, sismica e da alluvione, è consentita la ricostruzione di edifici di remota origine, totalmente o parzialmente distrutti per vetustà, calamità naturali o cause accidentali, a condizione che sia documentabile in modo inequivocabile la consistenza planivolumetrica del fabbricato originario rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.

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. Per gli edifici diruti non ricompresi nelle fattispecie di cui al comma 2 possono essere applicate le disposizioni di cui all'art.94 - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale.

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.

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

2. 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.

3. 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 e di ristrutturazione edilizia conservativa rec1 o rec2.

4. 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.

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. Negli interventi riguardanti recinzioni esistenti alla data di entrata in vigore del presente PO prospicienti strade pubbliche e/o di uso pubblico, non si applicano le distanze del d.lgs. 285/95.

CAPO III - DOTAZIONI

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

1. Il reperimento di parcheggi ad uso privato per la sosta privata pertinenziale è prescritto in tutto il territorio comunale, fatto salvo quanto specificato al comma 3, in relazione ai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer2 e re3;
- d) interventi di addizione volumetrica av1 e sostituzione edilizia av2;
- e) interventi che comportano il mutamento di destinazione d'uso verso funzioni che comportano una maggiore necessità di posti auto rispetto alla destinazione originaria, in relazione alle quantità riportate al comma 2.

2. 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, 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** comprese le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, 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.
- c) per i **bar** e per i **ristoranti** deve essere verificata la dotazione di 1 posto auto ogni 25 mq. di SE.
- d) per le **destinazioni turistico-ricettive**, escluse le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione, 1 posto auto ogni 2 posti letto.
- e) per le **destinazioni direzionali e di servizio**, 1 posto auto ogni 35

mq. di SE.

- f) 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.
- g) 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.
- h) per gli **esercizi commerciali** al dettaglio compreso quelle di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico o di altre attività ad essi assimilate non è richiesta la verifica delle quantità di cui alla L. 122/89 per gli interventi che comportano il mutamento di destinazione d'uso.

3. A compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta privata pertinenziale 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 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 della zona omogenea A;
- b) per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico.

4. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta privata pertinenziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

5. 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.

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

1. In caso di realizzazione di nuovi esercizi commerciali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico o di ampliamento della superficie di vendita di quelli già esistenti è richiesto il reperimento di parcheggi ad uso privato per la sosta di relazione. Sono altresì richiesti in caso di mutamento di destinazione d'uso con introduzione della destinazione commerciale al dettaglio ovvero di attività private di servizio esistenti ad essi assimilate quali gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, le attività artigianali di servizio alla residenza e le attività private di servizio alla persona, anche se non accompagnato da opere edilizie.

2. Le quantità minime dei parcheggi di cui al comma precedente sono quelle stabilite 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 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Le dotazioni ad uso privato per la sosta di relazione sono da intendersi aggiuntive rispetto a quelle per la sosta privata pertinenziale di cui all'art.18 delle presenti norme.
4. Nelle aree corrispondenti ai sottosistemi **R1.1** e **R1.2**, ad esclusione delle nuove aree di trasformazione **AT**, in relazione alla necessità di evitare l'attrazione di traffico veicolare, non è richiesto il reperimento di parcheggi ad uso privato per la sosta di relazione di cui al presente articolo.
5. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.
6. Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono reperibili anche all'esterno del lotto urbanistico di riferimento, in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché sia garantito l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.
7. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati - nel rispetto della misura minima di legge - posti auto destinati ai veicoli per il trasporto di persone disabili. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in immediata adiacenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
8. 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.

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 ogniqualevolta 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 e la realizzazione di apposite cisterne di 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.

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

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, 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 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 specialmente, all'interno della perimetrazione della zona vulnerabili

Norme Tecniche di Attuazione

all'inquinamento da nitrati; 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.
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 negli interventi di nuova costruzione è reso obbligatorio l'isolamento dal suolo tramite vespaio aerato dei locali a piano terra adibiti ad abitazione e la protezione delle eventuali pareti

contro terra dei medesimi locali tramite scannafosso aerato. Tali prescrizioni 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).
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. I criteri di installazione dei pannelli fotovoltaici a terra e gli impianti fotovoltaici su frangisole sono quelli individuati dalla Regione Toscana con la Deliberazione 11/02/2013 n.15.

5. L'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici per l'autoconsumo è comunque 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 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, in tal caso la schermatura non dovrà essere continua ma separata fra un autoveicolo e l'atro.

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 rer3, 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 i seguenti beni paesaggistici:

- a) 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 QC.2

Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004 corrispondenti 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. 37 delle presenti norme;
- 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. 38 delle presenti norme;
- 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. 39 delle presenti norme;
- le zone di interesse archeologico di cui all'art.44 comma 1 lettera m) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta al successivo art. 40 delle presenti norme.

2. 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.

CAPO II - AREE TUTELATE PER LEGGE

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

1. Nelle aree individuate nella tav. QC.1 - Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004 - scala 1:10.000 come 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. QC.1 - Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004 - scala 1:10.000 come aree parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi di cui all'art.142. c.1, lett. f, del Codice, 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.

Art. 38 Territori coperti da foreste e boschi

1. Nelle aree individuate nella tav. QC.1 - Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004 - scala 1:10.000 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. QC.1 - Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004 - 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 - Disposizioni generali di tutela delle acque e gestione delle risorse idriche

1. In materia di tutela delle acque dall'inquinamento sono da considerarsi le disposizioni di cui al:
 - DLGS 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale),
 - DPGR Toscana 8 settembre 2008, n. 46/R (Regolamento di attuazione della Legge Regionale 31 maggio 2006, n. 20 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento"),
 - PGA Indirizzi del Piano di Gestione delle Acque - Autorità di Distretto Appennino Settentrionale.
2. In considerazione della complessità delle norme, si rimanda direttamente ai testi delle normative sopradette con particolare riferimento al Regolamento Regionale e al PGA.
3. Oltre a quanto disposto dalle normative regionali e dello stato in questo Piano Operativo si dispone quando descritto negli articoli seguenti.

Art. 43 - Monitoraggio delle condizioni idrogeologiche e di qualità delle acque sotterranee

1. L'Amministrazione Comunale pone i presupposti per la creazione di una banca dati delle condizioni idrogeologiche inserendo nel Sistema Informativo Territoriale comunale i dati relativi al livello della falda idrica (misure piezometriche) e alla qualità delle acque (analisi chimiche e fisico - chimiche) di volta in volta provenienti dagli studi, dalle indagini e dai monitoraggi eseguiti a supporto di progetti di qualsiasi natura, sia di tipo edificatorio, di bonifica, che di ricerca di nuove risorse idriche.
2. La Relazione Geologica di supporto ai progetti sopra definiti descrive i dati tabellari riferiti alla localizzazione di punti di captazione e di prelievo georeferenziati con un

dettaglio non inferiore alla scala 1:5.000.

Art. 44 - Disposizioni generali di tutela delle acque sotterranee

1. La Carta delle Aree con Problematiche Idrogeologiche (TAVOLA G.07a - G.07e) del Piano Strutturale Intercomunale caratterizza il territorio in quattro classi di vulnerabilità delle acque sotterranee rispetto alle quali il PSI ritiene necessario attuare azioni di tutela e di salvaguardia in relazione alla possibilità di inquinamento.

2. Il Piano Operativo prescrive che in tutto il territorio comunale, i progetti di interventi edificatori e infrastrutturali, indipendentemente dalla classe di vulnerabilità della falda nella quale si collocano, che prevedano la realizzazione di nuove condotte o il collegamento a condotte esistenti (fognarie, acquedotti, di adduzione gas), piazzali, serbatoi, comunque disposti, altre superfici anche coperte, per lo stoccaggio, di oli, solventi, carburanti, materie prime, sostanze organiche o inorganiche, prodotti chimici sia in forma liquida che gassosa e qualsiasi altra sostanza che possa fuoriuscire, per ragioni accidentali o eventi naturali critici, essere veicolata e percolare nel sottosuolo o disperdersi nelle acque superficiali, devono:

- a) prevedere opere adeguate ad escludere l'inquinamento del sottosuolo e della falda idrica (impermeabilizzazioni, drenaggi, vasche, contenitori stagni),
- d) le opere di raccolta delle acque di scolo devono essere dimensionate in funzione anche delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti, per ogni evento meteorico, a una precipitazione di 76 mm. (Tr 20 rivista) uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;
- e) le acque di prima pioggia devono essere convogliate nella rete fognante per le acque nere, con o senza pretrattamento, secondo quanto concordato con il soggetto gestore della medesima rete fognante, oppure smaltite in corpi idrici superficiali previo adeguato trattamento;
- f) le acque meteoriche eccedenti quelle di prima pioggia possono essere smaltite in corpi idrici superficiali, ove ammissibile in relazione alle caratteristiche degli stessi, o in fognatura o in impianti consortili appositamente predisposti.

3. L'attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (PEE) sono subordinati alla verifica di compatibilità degli interventi considerando gli indirizzi del Piano di Gestione delle Acque (PGA) con particolare riferimento:

- all'Art. 15 Criteri specifici per l'espressione del parere ex art. 7 del R.D n. 1775/1933 per prelievi di acque sotterranee,
- all' Art. 16 Aree con particolari criticità.

Art. 45 - Aree di tutela delle acque sotterranee e disposizioni particolari

1. In attesa della definizione da parte delle Autorità di Distretto Idrografico delle zone di effettivo rispetto e protezione della risorsa idrica destinata al consumo umano, si definiscono in questo PO le aree ritenute meritevoli di tutela, distinte in:

Norme Tecniche di Attuazione

- Aree di tutela assoluta
- Aree di rispetto
- Aree di protezione

come definite nell'Art. 94 del Decreto Legislativo n. 152/2006.

2. In questo PO si formulano ulteriori prescrizioni riguardanti la tutela della falda idrica, come descritte ai punti seguenti.

3. Aree di tutela assoluta: riguardano i campi pozzi e sorgenti utilizzate dal pubblico acquedotto e sono costituite dall'area immediatamente circostante le captazioni individuate nella - Carta Idrogeologica (TAVOLA G.05a - G.05e) del Piano Strutturale Intercomunale, per una estensione di 20 m. di raggio dal punto di captazione, adeguatamente protetta da recinzioni e adibita esclusivamente a opere di captazione e a infrastrutture di servizio.

4. Aree di rispetto degli impianti ad uso acquedotto: in queste aree, descritte nella Carta Idrogeologica (TAVOLA G.05a - G.05e) è ammesso lo sfruttamento delle risorse idriche di sottosuolo esclusivamente a fini di pubblica utilità; non è ammessa la perforazione di pozzi e captazione di sorgenti di alcun genere compresi gli usi domestici.

5. Nelle aree consentite non verranno rilasciate concessioni per lo sfruttamento della risorsa idrica di sottosuolo per le quali non si dimostri la compatibilità con le condizioni idrogeologiche della falda sfruttata a fini pubblici.

6. I nuovi pozzi per la captazione di risorse idriche di sottosuolo dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona contigua al pozzo stesso. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, il boccapozzo deve essere racchiuso in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino. I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale.

7. Intorno alle sorgenti, anche se non captate, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 20 m. all'interno della quale sono vietati lo scarico diretto nel terreno tramite subirrigazione o pozzi assorbenti, la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili. Non sono ammessi interventi che interferiscono con le risorgenze naturali di acque sotterranee.

8. Per le aree intorno alle sorgenti, ai pozzi idropotabili e ai punti di presa delle acque e nei bacini ad uso pubblico devono essere osservate le tutele previste dalle norme vigenti e con esse le fasce di rispetto previste dall'opera di captazione. Sono inoltre vietate le attività inquinanti di qualsiasi tipo in prossimità dei corsi d'acqua, in particolare in un intorno di 10 metri.

9. Sono comunque vietati:

- gli scarichi liberi nel suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze inquinanti di qualsiasi genere o provenienza;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzanti con materiali artificiali;

10. In agricoltura è consentito l'impiego di acque reflue con fissati limiti di accettabilità per il recupero.

11. Per l'esecuzione di opere destinate a contenere o a convogliare sostanze liquide, gassose o solide potenzialmente inquinanti, quali cisterne, reti fognarie, oleodotti,

gasdotti e simili, devono essere poste particolari cautele atte a garantire la tenuta idraulica, quali ad esempio l'approntamento di bacini di contenimento a tenuta stagna, sistemi di evacuazione d'emergenza, materiali o pannelli assorbenti, ecc.

Art. 46 – Disposizioni per la ricerca e utilizzo delle risorse idriche di sottosuolo

1. Obiettivo strategico dell'Amministrazione Comunale è il miglioramento delle condizioni di bilancio idrico mediante la pianificazione e gestione della risorsa idrica, anche al fine di una corretta distribuzione dei prelievi riguardanti le acque di sottosuolo.
2. I documenti di richiesta di ricerca di nuove risorse idriche oltre che agli uffici competenti della Regione Toscana e della Autorità di Distretto Idrografico, vengono inoltrati all'Amministrazione Comunale, corredati da una Relazione geologia e idrogeologica, descrivente il progetto preliminare dell'opera di emungimento prevista, con indicazione dei fabbisogni idrici e indicazioni riguardanti la gestione dei detriti di perforazione e delle acque di spurgo.
3. Il progetto e la Relazione geologica e idrogeologica dovranno in particolare considerare i condizionamenti derivanti dalla presenza eventuale di vincoli, da quanto indicato negli elaborati descrittivi la vulnerabilità della falda e da quanto prescritto dal Piano di Gestione delle Acque (PGA) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.
4. I documenti riguardanti i risultati della ricerca, dovranno essere fatti pervenire alla A.C. comprensivi di una Relazione tecnica che descriva, nell'ambito del progetto definitivo dell'opera di emungimento, anche gli usi e i fabbisogni.

Art. 47 - Disposizioni particolari per le aree di ingressione del cuneo salino

1. Nelle aree di ingressione del nucleo salino, individuate e perimetrare come tali negli elaborati grafici di supporto al Piano Strutturale Intercomunale e già normati nel Regolamento Urbanistico del 2011, è obbiettivo del Piano Operativo ridurre l'area interessata dal fenomeno di salinizzazione della falda sotterranea.
2. Nelle aree individuate e perimetrare negli elaborati grafici di supporto al Piano Strutturale Intercomunale (Carta Idrogeologica e Carta delle Aree con Problematiche Idrogeologiche) come "Zone regolamentate – Intrusione salina" è vietato:
 - a) realizzare nuovi pozzi a una profondità maggiore di 10 metri dal piano di campagna;
 - b) ampliare o approfondire i pozzi esistenti;
 - c) aumentare la portata emunta dai pozzi.
3. Eventuali nuovi pozzi a servizio delle attività produttive potranno essere ammessi solo in sostituzione di altri punti di emungimento esistenti, non incidendo negativamente sul bilancio idrogeologico degli acquiferi della pianura del Fiume Cornia.

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 prateria 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.
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 tragguardare verso l'ammodernamento 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 fatte salve diverse soluzioni progettuali, solo in caso di documentata impossibilità esecutiva al rispetto delle suddette geometrie;
- 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;
- b) 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;

- c) 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;
- d) 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;
- e) 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;
- f) ricostituzione dei caratteri paesistici preesistenti o introduzione di nuovi assetti che mantengano la coerenza con tali caratteri;
- g) ripristino del reticolo idrografico e previsione di opere di regimazione idraulica superficiale e le opere di drenaggio;
- h) 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;
- i) ripristino della stabilità dei pendii anche attraverso il controllo dei processi erosivi;
- j) 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;
- k) 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;

- l) 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
- m) 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, potrà essere utilizzato 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 chiroterteri".

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/3** 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.

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 (classe A)
- M2: strada di interconnessione extraurbana (classe B)
- M3: strade penetrazione extraurbana (classe C)
- M3.1 strade di penetrazione urbana (classe D)
- M3.2 strade di penetrazione urbana con limitazione traffico (classe D)
- M4: strade di connessione urbana (classe D)
- M4.1: strade di connessione urbana con limitazione traffico (classe D)
- M5: strade urbane di quartiere (classe E)
- M6: strade vicinali, strade bianche e viabilità minore (classe F)
- M7: mobilità dolce (classe E-bis o F-bis)

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.

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** (classe A). Corrisponde alla nuova Strada Statale n.1 Aurelia (SS1) ed alla **classe A** del codice della strada (autostrade

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

4. **M3: strade penetrazione extraurbana** (classe C). 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. Queste strade sono tutte assimilabili alla **classe C** del Codice della Strada (strade extraurbane secondarie).

5. **M3.1 strade di penetrazione urbana** (classe D). 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. Corrispondono alla **classe D** del Codice della Strada (strade urbane di scorrimento).

6. **M3.2 strade di penetrazione urbana con limitazione traffico** (classe D). 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. Corrispondono alla **classe D** del Codice della Strada (strade urbane di scorrimento).

7. **M4: strade di connessione urbana** (classe D). Corrispondono alle principali strade urbane che hanno la funzione di fluidificare il traffico all'interno dei centri abitati. Corrispondono alla **classe D** del Codice della Strada (strade urbane di scorrimento). 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** (classe D). 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. Corrispondono alla **classe D** del Codice della Strada (strade urbane di scorrimento). Anche su questi tracciati occorrono le stesse regole segnalate per il sottosistema M4.

9. **M5: strade urbane di quartiere** (classe E). 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. Corrispondono alla **classe E** del Codice della Strada (strade urbane di quartiere). 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.

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. Corrispondono alla **classe F** del Codice della Strada (strade locale urbane o extraurbane). 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.

10. **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 locale 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.

11. **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.

12. 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

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

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

1. Fermo restando il rispetto di quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada, e dal Regolamento Comunale per la disciplina degli impianti di pubblicità approvato con D.C.C. n. 62 del 24.11.2003 e ss.mm.ii., l'installazione degli impianti pubblicitari è subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi.
2. Nelle strade di interesse paesistico e viabilità storica la collocazione di nuovi impianti pubblicitari è subordinata alla valutazione della compatibilità della tipologia dell'impianto, sulla base di un progetto unitario relativo all'insieme dei manufatti della strada.
3. All'interno delle aree vincolate ai sensi del D.lgs 42/04 di cui agli artt. 36, 37, 38, 39 e 40 delle presenti norme, la realizzazione di strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
4. All'interno delle aree vincolate ai sensi del D.lgs 42/04 corrispondenti ai territori coperti da foreste e boschi 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.
5. La collocazione di mezzi di pubblicità esterna o impianti per le pubbliche affissioni sui beni culturali di cui alla Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004) è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza sulla compatibilità della collocazione e della tipologia dell'impianto.

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:
- altezza massima n.3 piani fuori terra;
 - rapporto di copertura massimo non superiore a 0,5.
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.

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 3 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 – i luoghi della collettività

1. Sono gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico di cui al DM 1444/1968.

2. Corrisponde agli spazi, 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 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. Sono inoltre ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) attività commerciali al dettaglio: **Tc1**;
- 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.

4. Nel sottosistema **L1**, 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 40% della superficie esistente;
- c) gli interventi pertinenziali.

5. Negli edifici e spazi aperti non destinati a servizi ed attrezzature di uso pubblico sono consentiti:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer3**;
- b) gli interventi di addizione volumetrica **av1** fino ad un massimo consentito del 20% della superficie esistente;
- c) sostituzione edilizia **av2** fino ad un massimo consentito del 30% della superficie esistente;
- d) gli interventi pertinenziali.

6. 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;

7. 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.).

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

1. Nel sottosistema L2: luoghi centrali: grandi attrezzature, 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 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.

3. Negli edifici e spazi aperti non destinati a servizi ed attrezzature di uso pubblico sono consentiti:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer3**;
- b) gli interventi di addizione volumetrica **av1** fino ad un massimo consentito del 20% della superficie esistente;
- c) sostituzione edilizia **av2** fino ad un massimo consentito del 35% della superficie esistente;
- d) gli interventi pertinenziali.

4. 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 45% della superficie esistente;

5. 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.).

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 2 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;

- b) attività turistico ricettive: Tr1, Tr3 e Tr4;
- c) attività direzionali;
- 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 abitabile minima delle unità abitative risultanti potrà essere inferiore a 45 mq. solo nel caso in cui il cambio d'uso venga finalizzato esclusivamente alla residenza di prima casa. Non è ammesso il cambio d'uso dei locali posti ai piani terra per la realizzazione di garage.

6. La superficie utile abitabile minima delle unità abitative risultanti dal frazionamento di edifici esistenti non può essere inferiore a 45 mq. In caso di frazionamento di un edificio esistente in due alloggi uno di questi potrà avere una superficie inferiore a 45 mq. nei limiti delle vigenti disposizioni di legge. In caso di frazionamento deve comunque essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni 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 – **rec2**

9. La superficie utile abitabile minima delle unità abitative risultanti dal frazionamento di edifici esistenti non può essere inferiore a 45 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 comunque essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni 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.

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:

- b) attività commerciali al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni Tc1;
- c) attività turistico ricettive: Tr1, Tr3 e Tr4;
- d) attività direzionali;
- e) servizi e attrezzature di uso pubblico riferite alle aree per l’istruzione (I) ed alle aree per attrezzature d’interesse comune (S)
- f) 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;
- 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 edifici residenziali esistenti deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni 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 la riproposizione di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati;
- 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.

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;
- b) attività direzionali;

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 edifici residenziali esistenti deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni 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: i quartieri isolati

1. Il sottosistema **R4** corrisponde agli insediamenti periferici delle principali frazioni: Lumiere, Cafaggio, Campalto ed anche della 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;
- b) attività turistico ricettive: Tr1, Tr3 e Tr4;
- c) attività direzionali;
- 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 edifici residenziali esistenti deve essere garantito il

reperimento di 1 posto auto per ogni 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;

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 edifici residenziali esistenti deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni 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.

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**.

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;
- b) esercizi di vicinato.

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

- a) la residenza;
- 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. Non è ammessa la residenza, salvo nella forma di un presidio all'ambito produttivo, costituito da un alloggio per il custode/gestore, di superficie massima (SLP) pari a mq. 130, da localizzare in fase di P.A.

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).

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.

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

- 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 area artigianale della Stazione

11. Per l'area individuata come **P1.1 ambito artigianale del PIP la Monaca**, fino all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (P.I.P), per gli 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 35% 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 40% della Superficie Edificabile (SE) esistente;
- d) gli interventi pertinenziali.

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

Sono ammesse le destinazioni d'uso produttiva (**Pp**) - ad esclusione delle attività industriali - commerciali al dettaglio (Tc1), direzionale e di servizio (**Tu1, Tu2 e Tu3**), commerciale all'ingrosso (Tdc).

12. Per l'area individuata come **P1.2 ambito artigianale industriale del PIP Campo alla Croce** fino all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo, per gli 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 35% 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 40% della Superficie Edificabile (SE) esistente;
- d) gli interventi pertinenziali.

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

Sono ammesse le destinazioni d'uso produttiva (**Pp**), direzionale e di servizio (**Tu1, Tu2 e Tu3**) e servizi amministrativi (**Sa**), commerciale al dettaglio (Tc1, limitatamente alla

somministrazione di alimenti e bevande), commerciale all'ingrosso (Tdc).

13. Per l'area individuata come **P1.3 ambito artigianale e commerciale di Cafaggio** 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 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) gli 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 destinazioni d'uso produttiva (**Pp**) - ad esclusione delle attività industriali – direzionale e di servizio (**Tu1, Tu2 e Tu3**), commerciale al dettaglio (**Tc1**), commerciale all'ingrosso (Tdc).

14. Per l'area **P1.4 area artigianale della Stazione** 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 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) gli interventi pertinenziali.

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

Sono ammesse le destinazioni d'uso produttiva (**Pp**), direzionale (**Tu1 e Tu2**), commerciale (**Tc1 e Tc2**) e servizi (**S**).

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. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

3. 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 **Tci**.

4. E' consentita la realizzazione di strutture destinate all'avvistamento degli incendi e di attrezzature e punti di sosta legati al turismo escursionistico.

5. 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.

6. 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.

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 **Tr**.

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 di edifici rurali 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 e ove, sia le aree boscate sia detti edifici, siano parte di complessi aziendali unitari, di manutenzione della viabilità e altre opere esistenti;
- f) la realizzazione di costruzioni di tipo precario e stagionale o annuale per attività faunistico-venatorie e per attività cinofile alle prime

- connesse quali l'addestramento cani, per le quali è stipulato apposito atto d'obbligo relativo alla validità temporale;
- 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 sono ammessi
 - 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. La dotazione di posti letto per la ricettività del complesso Etruscan Mines è desumibile dalla dotazione stabilita per l'UTOE 7.1 del PSi.

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.

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. È vietata la realizzazione di nuovi alloggi; è ammesso soltanto il recupero del patrimonio *edilizio esistente nel rispetto di quanto indicato nel presente articolo*. In ogni caso non può essere impiegato 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 del Parco 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 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.

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

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, potrà essere utilizzato esclusivamente per gli impianti esistenti, per lo stoccaggio dei relativi prodotti e per la sosta temporanea dei mezzi d'opera e di trasporto.

Art. 84 - Sottosistema V2 l'area della transizione

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

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) nuovi edifici rurali di cui all'art.102.

b) manufatti per l'attività agricola amatoriale 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.

5. Per gli insediamenti produttivi esistenti nel territorio rurale individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con la sigla "Pa" si rimanda integralmente all'art.80 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 65/2015 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.

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 sono ammesse solo nelle adiacenze di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica.

Art. 85 - Sottosistema 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 Diavola e Corniaccia, a sud ed il terzo ai fossi Calda e Verrocchio.

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:

- a) nuovi edifici rurali;
- b) manufatti temporanei e serre;
- c) manufatti e per l’attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici;
- d) 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 V4: aree agricole di pianura

1. 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.

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) nuovi edifici rurali;
- b) manufatti temporanei e serre;
- c) manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici;
- 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.

5. Per gli insediamenti produttivi esistenti nel territorio rurale individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con la sigla "Pa" si rimanda integralmente all'art.80 delle presenti norme, le quali prevalgono su quelle del presente articolo.

6. Gli **ambiti V4.1** corrispondono alle aree, edifici ed impianti di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli. In tale ambito rientrano anche i frantoi, i caseifici e le cantine, aventi una produzione a carattere industriale, nonché gli allevamenti intensivi.

7. Per gli edifici e gli impianti esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer3**
- b) addizione volumetrica **av1** fino al 30% della ST esistente
- c) sostituzione edilizia **av2** fino al 40% della ST esistente

8. Per gli interventi di nuova edificazione si utilizzano i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 0,5 mq/mq.
- superficie massima di mq. 110 per l'abitazione del titolare o del custode

9. Per gli allevamenti sono prescritti i seguenti indici:

- superficie minima = mq. 20.000,
- utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq, di cui una superficie massima dei vani abitabili di 110 mq. per l'alloggio del custode

10. Per gli edifici destinati al ricovero degli animali vanno osservate le distanze indicate nella tabella seguente:

	Allevamenti agricoli piccoli	Allevamenti grandi e industriali
Confini di proprietà	35 m.	
Zone residenziali, centri e nuclei abitati	300 m.	600 m.
Case di abitazione	40 m.	50 m.
Strade	30 m.	50 m.

11. 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.

12. 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.

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 V5: le aree di riqualificazione ambientale

1. Il sottosistema Ambientale V5 corrisponde alle aree di riordino o riqualificazione ambientale.
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. È consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali, solo in prossimità o in stretta adiacenza a centri aziendali esistenti.
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 antecedentemente alle L. 765/1967 è ammessa la sostituzione edilizia mantenendo la stessa destinazione d'uso.

Art. 88 – Sottosistema 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 articolato nei 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 interrato 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 (cantonali, 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 all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.
- 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 consoni 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 accessoria. 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 autorizzazione, interventi diversi da quello di restauro e risanamento conservativo oltre al cambio di destinazione d'uso, 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.

4. Per tutti gli elementi di cui al presente articolo sono richiamate le disposizioni di cui al comma 4 dell’art.21, Sistema del verde.

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 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%;
- 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, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche.

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. Non è consentita la costruzione di garage interrati.

6. Per l'imprenditore agricolo che svolge attività agrituristica si applicano le disposizioni del comma 4 dell'art.72 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. In applicazione dei dispositivi dell'art. 9bis del DPR 380/2001, per tutti gli interventi su annessi e manufatti costruiti antecedentemente alla L.765/67 dovrà essere verificata la presenza sulla cartografia aerofotogrammetrica esistente fino al 1971 ovvero.

Art. 93 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Sugli edifici esistenti presenti sul territorio rurale con destinazione d'uso non agricola, 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%**.

3. In tutti gli edifici esistenti sono altresì consentiti:

- a. gli interventi di addizione volumetrica;
- b. gli interventi pertinenziali;
- 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, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche.

4. Gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di cui al comma 2 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. Non è consentita la costruzione di garage interrati.

7. Sugli edifici a destinazione abitativa esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente PO è consentito un intervento di addizione volumetrica "una tantum" 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 comprende sia le superfici abitabili che quelle 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. In applicazione dei dispositivi dell'art. 9bis del DPR 380/2001, per tutti gli interventi su annessi e manufatti costruiti antecedentemente alla L.765/67 dovrà essere verificata la presenza sulla cartografia aerofotogrammetrica esistente fino al 1971.

Art. 94 - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale

1. Il PO recepisce quanto previsto dalla Legge regionale 7 febbraio 2017, n. 3 "Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato situato nel territorio rurale e nei centri storici". La disciplina di cui al presente articolo si applica sulle residenze rurali abbandonate, cioè non utilizzate da almeno cinque anni dalla data di entrata in vigore della suddetta Legge regionale e caratterizzate da condizioni di degrado fisico o igienico sanitario, cioè che siano connotati dalla sussistenza di una o più delle condizioni stabilite dal comma 3 lett.b) dell'art.1 della LR 3/2017.

2. Sugli edifici a destinazione residenziale che presentano le caratteristiche di cui al precedente comma 1 sono consentiti interventi di addizione volumetrica alle condizioni di cui all'art.2 della LR 3/2017. Per tutti gli edifici rurali abbandonati, per i quali non sia possibile dimostrare la preesistente utilizzazione residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 92 e 93 delle presenti Norme ad esclusione degli interventi di addizione volumetrica.

3. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a preventivo rilascio del permesso di costruire così come disciplinato dall'art.3 della LR 3/2017.

4. Agli interventi ammessi ai sensi del presente articolo è applicata una riduzione del 50% degli oneri specifici di cui all'art.83 c.5 della LR 65/2014, secondo quanto stabilito dai commi 6 bis e 6 ter dell'art.2 della LR 3/2017.

5. Ai fini della tutela paesaggistica delle componenti del territorio rurale le

destinazioni d'uso non ammesse nell'ambito degli interventi attuati ai sensi del presente articolo sono quelle di cui al comma 3 dell'art.81 – Disciplina generale del Sistema Ambientale, oltre a quelle non ammesse nel relativo Sottosistema Ambientale all'interno del quale ricade il manufatto oggetto di intervento.

6. La disciplina specifica di dettaglio degli interventi edilizi ammissibili atti a favorire la massima applicabilità dell'articolo 79 della LR 65/2014 è quella riportata all'art.93 delle presenti norme.

7. 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. alle fattispecie di cui al comma 4 lett. c) dell'art. 1 della LR 3/2017.

Art. 95 - Mutamento della destinazione d'uso nel territorio rurale

1. Nel territorio rurale, nel rispetto dell'art. 81 della LR 65/2014 ed alle condizioni stabilite dal presente articolo, possono mutare la destinazione agricola solo gli edifici rurali realizzati con inizio lavori antecedente al 15.04.2007 e quelli sui quali non siano stati realizzati interventi di addizione volumetrica o sostituzione edilizia finalizzata al raggiungimento della soglia riportata al comma 5 lettera c, in data posteriore all'entrata in vigore del presente PO.

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. Oltre a quanto stabilito dal comma 2 sono ammessi mutamenti di destinazioni della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali 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" e la cui area di pertinenza è riportata nelle tav. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
- b) per gli edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella agricola, costituenti pertinenza dei fabbricati principali.
- c) per le unità abitative rurali esistenti e per gli annessi, qualora collocati al piano terra di residenze civili e rurali, fermo restando quanto previsto dall'art. 83 della LR 65/2014.

4. I mutamenti della destinazione d'uso comportanti perdita della destinazione d'uso agricola sono subordinati al rispetto di quanto prescritto dall'art.83 della LR 65/2014 e s.m.i.; 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 7 lettera c.

5. Il presente PO non consente il cambio di destinazione d'uso in residenza:

- a) dei capannoni con destinazione diversa da quella agricola;
- b) degli annessi agricoli aventi caratteristiche costruttive di tipo industriale e/o senza valori storico testimoniali, 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) degli edifici e manufatti a destinazione agricola o non agricola, che non risultino pertinenze di edifici principali, di Superficie Edificabile (SE) inferiore a 60 mq. al momento dell'entrata in vigore del presente PO; non è consentito l'accorpamento di più manufatti allo scopo di raggiungere tale limite dimensionale.
- d) 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.
- e) dei manufatti aventi **parti strutturali inconsistenti** e non idonee al nuovo uso comunque autorizzati;

6. Per gli edifici e manufatti agricoli per i quali viene richiesto il cambiamento di destinazione d'uso in residenza in applicazione dei disposti del comma 5 lett (c, cioè per manufatti a destinazione agricola o non agricola, che non risultino pertinenze di edifici principali, di Superficie Edificabile (SE) uguale o superiore a 60 mq. al momento dell'entrata in vigore del presente PO:

- a) dovrà essere redatta apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale nella quale dovrà essere trascritto l'impegno a non avvalersi della possibilità di ampliamento consentita dal comma 6 dell'art.93 e di non alienare l'abitazione per un periodo di almeno 10 anni dal momento del cambio d'uso; tali impegni potranno far parte della eventuale convenzione prevista dal comma 1 del citato art.83 della LR 65/2014;
- b) non è consentita la realizzazione di opere pertinenziali ad eccezione dei soli volumi tecnici;
- c) all'interno dell'area di pertinenza non è consentita la realizzazione di recinzioni, giardini e/o pertinenze 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 **cambiamento di destinazione d'uso** in abitazione 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; specificare

meglio il limite del dimensionamento. Inserire ulteriore limite al frazionamento della proprietà allo scopo di eliminare la norma dell'art.83 della LR 65/24

- 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. ed all'interno della quale siano contestualmente eliminati gli eventuali edifici ed annessi fatiscenti esistenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto.

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. Gli interventi di addizione volumetrica non sono consentiti se l'intervento comporta la demolizione con ricostruzione del manufatto, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 dell'art.83 della LR 65/14.

13. Se non diversamente stabilito dal presente PO, sono fatti salvi gli usi in atto legittimati, che, ai sensi del comma 3 dell'art 59 della LR 1/2005, si intendono desumibili da atti pubblici, o da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del PO. In assenza di tali atti, l'uso legittimamente esistente è quello risultante dalla classificazione catastale alla data di

entrata in vigore della suddetta disciplina. In assenza anche di tale classificazione, possono essere assunti gli usi derivanti da documenti probanti o gli usi risultanti dallo stato di fatto.

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.

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 92 e 93.

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. Struttura alberghiera in Loc. Monte Solaio

La Struttura alberghiera in Loc. Monte Solaio è individuata nelle tavole Usi del suolo e modalità d'intervento con la sigla "**Tr1.1**". Il numero di posti letto massimi realizzabili è pari a 36 da realizzare sul patrimonio edilizio esistente, in applicazione della

Deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 23/04/2014. Il complesso immobiliare si sviluppa su un pianoro sul quale si trova l'edificio principale a pianta quadrata e tre piani fuori terra. L'edificio principale fa parte del Sottosistema "Edifici di interesse storico" (scheda n. 30) è soggetto alla categoria di intervento di restauro e risanamento conservativo.

Nello stesso ambito è presente un altro fabbricato, originariamente adibito a casa del custode, collocato sul versante Est del colle e sviluppato su di un unico livello parzialmente interrato e ricompreso all'interno del Sottosistema **V2.1**.

All'interno dell'area siglata **V2.1/Tr1.1** è ammesso l'incremento della dotazione di servizi in misura non superiore a 400 mq di superficie lorda di pavimento. Gli ampliamenti ammissibili devono essere finalizzati all'adeguamento 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.) il cui dimensionamento è determinato dietro adeguata dimostrazione delle esigenze funzionali e con soluzioni planivolumetriche ipogee nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali del contesto. All'interno dell'intera area **V2.1/Tr1.1** è ammessa la realizzazione di spazi complementari alla struttura alberghiera da destinare al settore della convegnistica, eventi artistico-culturali nonché alle cerimonie matrimoniali per un massimo di 400 mq di superficie utile lorda così ripartibili:

- mq 100 - 150 per l'edificio di culto
- mq 250 - 300 per sala convegni/cerimonie e relativi spazi accessori, da ricavare al piano seminterrato, planivolumetricamente ed architettonicamente integrati con gli esistenti locali del centro benessere.

12. Campeggio Blucamp

Il Campeggio Blucamp è situato in località Pozzatello ed è stato realizzato in attuazione del Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con Delibera C.C. n°25 del 09/04/2000 ed oggi scaduto. Le previsioni del PA erano state confermate anche dal previgente RU e riportate nella relativa scheda PV12 che confermava la suddivisione dell'area in tre settori. Il settore A destinato alle piazzole libere ed allestite, bungalow, servizi igienici e parcheggi; il settore B destinato a piazzole libere ed allestite, anche per caravan, piazzole per l'installazione di strutture temporaneamente ancorate al suolo e servizi vari; il settore C destinato alla sistemazione a piazzole ed all'installazione di due strutture per gli ospiti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento.

Ad oggi le previsioni relative ai settori A e B risultano attuate, mentre nel settore C sono state costruite due strutture in muratura tradizionale permanentemente ancorate al suolo, mentre i movimenti terra per la sistemazione a piazzole non sono stati realizzati. Il PO confermando gli intenti ed obiettivi delle precedenti previsioni stabilisce per tale area le seguenti prescrizioni:

- a) Sui manufatti esistenti 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.
- b) Sono consentiti modesti movimenti di terra per armonizzare il contesto utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica, laddove si

- rendessero necessarie;
- c) è consentita la realizzazione all'interno dell'area di nuovi percorsi ciclo-pedonali che dovranno essere realizzati in modo integrato con la morfologia esistente, seguendo le curve di livello e prevedendo scavi complessivamente contenuti al massimo in 400 mc;
- d) non è ammesso il cambio d'uso

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.

4. Nelle aree di pertinenza agricola è di norma consentita la realizzazione di piscine, campi da tennis o da calcetto, i maneggi ad uso privato, nei limiti di quanto stabilito dall'art.99.

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 potrà 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) prevedano che l'approvvigionamento idrico non interessi corpi idrici superficiali o corpi idrici sotterranei connessi con la falda superficiale;
- 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.

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 possono essere realizzate solo nelle aree di pertinenza edilizia degli edifici così come definite all'art.98. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la realizzazione della suddetta piscina 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 tale struttura. In caso di attività agrituristica o turistico ricettiva, potranno essere realizzate anche nelle pertinenze agricole.

8. Nei casi in cui l'area di pertinenza non sia direttamente individuata nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", il progetto relativo alla realizzazione della piscina dovrà essere accompagnato dalla proposta di definizione della relativa area di pertinenza edilizia secondo quanto specificato al comma 1 dell'art.98.

9. I maneggi ad uso privato possono essere realizzati solo nelle aree di pertinenza agricola degli edifici non agricoli, di cui al comma 2 dell'art.98, ovvero all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgono attività agrituristica.

10. I campi da tennis ad uso privato possono essere realizzati anche nelle aree di pertinenza agricola degli edifici non agricoli. La loro realizzazione non dovrà determinare una sensibile trasformazione planivolumetrica alle giaciture dei suoli preesistenti; non dovranno essere distrutte viabilità rurale e opere agrarie anche minori; 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 m. 3,00; non sono ammessi nuovi annessi per locali accessori.

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 - Nuovi edifici rurali

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 P.T.C.P. della Provincia di Siena.

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 resede 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) altezza del davanzale delle finestre pari o superiore a mt. 1,60.

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 costituiscono 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. 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. È consentita la realizzazione di canili rifugio ai sensi delle vigenti norme regionali in materia, per lo svolgimento di attività di allevamento, custodia a pagamento, selezione e addestramento cani. Tale intervento è condizionato alla stipula di un'apposita convenzione con la quale l'interessato si impegni, 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. Nel caso in cui gli interventi siano realizzati da un imprenditore agricolo, questi saranno autorizzati previa approvazione di apposito P.A.P.M.A.A.

12. I manufatti necessari allo svolgimento delle attività di cui al comma 11 dovranno rispettare una distanza minima dalle abitazioni non inferiore a 250 mt. e di 1000 mt. dagli edifici e complessi a destinazione turistico ricettiva, agrituristica 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.

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.

Art. 104 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale 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. I 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. I 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:

- 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.

7. 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.

8. I ricoveri per cani dovranno rispettare una distanza minima dalle altre abitazioni eventualmente presenti non inferiore a mt. 250, incrementata a 1.000 mt in caso di destinazione turistico ricettiva o a servizi di uso pubblico. Tali distanze sono derogabili per le eventuali abitazioni, se di tipo isolate, a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani e comunque per una distanza non inferiore a 50 metri.

9. 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.

10. È consentita la realizzazione di maneggi ad uso privato per il ricovero di equini per un 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 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.

11. 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.

12. Le distanze minime per la localizzazione degli annessi per il ricovero di equini sono le stesse previste per i canili di cui al comma 8.

13. 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 il 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 norma geologiche
- GEO.02 - Carta della pericolosità geologica
- GEO.03 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici

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

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 spedite (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. Per interventi e opere di non significativa incidenza, in relazione alle condizioni geologiche, idrogeologiche, geotecniche sismiche e idrauliche, 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 e opere di non significativa incidenza: per interventi edilizi, infrastrutturali, 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.
 - 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 sono evidenziate le differenze.

- 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.

- G.3 Campitura (P3a PAI dissesti)

Aree caratterizzate da fenomeni di subsidenza.

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. La definizione 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.

2. La pericolosità idraulica ai sensi del PGRA 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** suddivise in due sottoclassi:
 - **P3a - aree potenzialmente instabili** interessate da dissesti di natura geomorfologica in questa classe con campitura sono state evidenziate le aree caratterizzate da fenomeni di subsidenza);
 - **P3b - aree potenzialmente instabili** interessate da suscettibilità da dissesti di natura geomorfologica elevata;
- **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 del 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 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; l’attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (PEE) in questo caso è subordinata al monitoraggio strumentale delle aree oggetto di intervento.

- **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 rilievo del rischio di subsidenza tramite monitoraggi strumentali, 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.

In particolare, con riferimento a quanto disposto dal Regolamento 1R 2022: art.5 Allegato 1 paragrafo 3, 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, n.1 sondaggio geognostico a carotaggio continuo attrezzato per prova Down Hole (profondità dal piano campagna non inferiore a 30 m.); 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.

- 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 (P3a campitura) 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.

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, una fase di monitoraggio estesa alla rimanente parte di aperta pianura.

2. Il monitoraggio nelle aree subsidenti e potenzialmente subsidenti dovrà essere effettuato 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.

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

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 30 cm.

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 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. Ferme restando le disposizioni di cui al DPGR 1R/2022 e alle NTC 2018, 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
8. dalla LR41/2018.
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 dalla 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 Piano Operativo 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 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 ridurne 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.

TABELLA GENERALE DEI CONDIZIONAMENTI GEOLOGICI E SISMICI

	G.1	G.2	G.3	G.3 Camp.	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	FG1		-
Manutenzione straordinaria	FG1	FG1	FG3	FG1		-
Restauro e Risanamento Conservativo	FG1	FG1	FG1	FG4s		-
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	FG3		-
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	FG1		-
Interventi di mutamenti di destinazione d'uso e/o frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o adibiti al pernottamento	FG1	FG2	FG3	FG3		-
Interventi per infrastrutture lineari o a rete						
Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in superficie	FG1	FG2	FG3	FG4s		-

Norme Tecniche di Attuazione

	G.1	G.2	G.3	G.3 Camp.	G.4	S.1
Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in sottosuolo				FG4s		-
Interventi di adeguamento e ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e relative pertinenze, compresa la manutenzione straordinaria della viabilità esistente	FG1	FG2	FG3	FG4s		-
Interventi per Itinerari ciclopedonali	FG1	FG1	FG3	FG1		-
Interventi per parcheggi in superficie	FG1	FG2	FG3	FG1		-
Interventi per parcheggi in sottosuolo				FG4s		
Interventi per nuove infrastrutture a rete per la distribuzione della risorsa idrica, l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti	FG1	FG1	FG3	FG1		-
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	FG1		-
Interventi per nuove infrastrutture a rete per il convogliamento degli scarichi idrici, l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti	FG1	FG1	FG3	FG1		-
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		-
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 ≤ 3 mc.	FG1	FG1	FG2	FG1		-
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	FG1		-
Recinzioni, muri di contenimento h. ≤ 1,50 m. scavi, sbancamenti e riporti h. ≤ 2 m.	FG1	FG1	FG3	FG1		-
Piscine, invasi, bacini idrici	FG1	FG1	FG3	FG4s		-

Norme Tecniche di Attuazione

	G.1	G.2	G.3	G.3 Camp.	G.4	S.1
Interventi non edificatori e infrastrutturali in zone agricole che non comportino modifiche morfologiche apprezzabili alla scala 1:1.000	FG1	FG1	FG2	FG1		-
Interventi non edificatori e infrastrutturali in zone agricole che comportino modifiche morfologiche apprezzabili alla scala 1:1.000	FG1	FG1	FG3	FG4s		
Viabilità esistente (manutenzione straordinaria)	FG1	FG2	FG3	FG1		
Aree a verde pubblico e parchi di progetto privi di attrezzature, infrastrutture ed edifici	FG1	FG1	FG2	FG1		

CONDIZIONAMENTI PARTICOLARI RELATIVI ALLE PREVISIONI DECRTE NELLE SCHEDE NORMA	Pericolosità / Fattibilità								
		SIGLA PO	AREE DI PREVISIONE	G.1	G.2	G.3	G.3 Camp.	G.4	S.1
		AT1.01 PUC	Recupero Ex Fornace			FG3g			-
		AT1.02 PUC	PUC Area verde pubblico Via del Parco Termale			FG3g			-
		AT1.04 PUA	Borgo Hotel			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 ID	Edilizia sociale			FG3g			-
		AT3.03 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	Nuove 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			-

Norme Tecniche di Attuazione

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			

Pericolosità geologica

G.1 Pericolosità geologica bassa

G.2 Pericolosità geologica media

G.3 Pericolosità geologica elevata per fattori geomorfologici, antropici e geotecnici

G.3 Camp. 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)

Nota: E10.1 Monte Calvi. Aree a destinazione estrattiva di cava, pur ricadendo in pericolosità G.2 viene attribuita la fattibilità FG3d per la rilevanza degli interventi previsti e la vulnerabilità dell'area.

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
- AT1.04PUA - Borgo Hotel

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’areoporto
- AT3.02PUC - Edilizia residenziale in via De Curtis
- AT3.03PUC - Completamento Peep
- AT3.04ID - Prolungamento in via dell’aeroporto
- AT3.05ID/PUC - Completamento 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 - Sostituzione edilizia 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- PA", 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 allegate 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.

29. Tutti gli interventi previsti in attuazione delle disposizioni del presente articolo dovranno:

- a) essere sottoposti al parere di sostenibilità del gestore del Sistema idrico al fine di verificare puntualmente l'idoneità delle reti/impianti e la disponibilità della risorsa idrica;
- b) 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;
- c) 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 300 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= $\frac{\text{Rendita} * 5n}{(1+r)^{5n}}$
-
- 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. 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 modificano 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 166 pagine numerate (esclusa la presente) e sono formate da 132 articoli.