

**COMUNE DI POMARANCE**

Provincia di Pisa

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Norme Tecniche di Attuazione**

**N.T.A.**



## INDICE

<b>TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE.....</b>	<b>7</b>
<i>ART. 1. FINALITÀ E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO. ....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 2. RIFERIMENTI LEGISLATIVI. ....</i>	<i>9</i>
<i>ART. 3. VALIDITÀ, VARIANTI E CRITERI INTERPRETATIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO. ....</i>	<i>10</i>
<i>ART. 4. POTERI DI DEROGA.....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 5. ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO. ....</i>	<i>12</i>
<i>ART. 6. DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE. ....</i>	<i>15</i>
6.1. ALTEZZA DEGLI EDIFICI. ....	15
6.2. ALTEZZA DEI LOCALI. ....	15
6.3. ALTEZZA MASSIMA (H MAX). ....	16
6.4. CENTRO COMMERCIALE. ....	16
6.5. DISTANZA DALLE STRADE (DS). ....	17
6.6. DISTANZA FRA FABBRICATI (DF). ....	17
6.7. DISTANZA DAI CONFINI (DC). ....	18
6.8. DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA( DZ). ....	19
6.9. ESERCIZIO DI VICINATO. ....	19
6.10. INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO (I.D.C.). ....	19
6.11. LOGGIA. ....	20
6.12. LOTTO DI INTERVENTO. ....	20
6.13. MEDIA STRUTTURA DI VENDITA. ....	20
6.14. PARCHEGGI PRIVATI. ....	20
6.15. PERTINENZE. ....	21
6.16. PIANO DI EDIFICIO. ....	22
6.16.A PIANO FUORITERRA. ....	22
6.16.B PIANO SEMINTERRATO. ....	22
6.16.C PIANO INTERRATO. ....	23
6.17. PORTICATO. ....	23
6.18. RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.). ....	23
6.19. RAPPORTO DI PERMEABILITÀ (R.P.). ....	23
6.20. SERRE. ....	23
6.21. SISTEMI TERRITORIALI, FUNZIONALI, UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (UTOE) ....	23
6.22. SOPPALCO. ....	24
6.23. SUPERFICIE COPERTA (S.C.). ....	25
6.24. SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.). ....	25
6.25. SUPERFICIE PERMEABILE (S.P.). ....	25
6.26. SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.). ....	25
6.27. SUPERFICIE UTILE LORDA ( S.U.L.). ....	25
6.28. SUPERFICIE UTILE LORDA MAX (S.U.L. MAX). ....	26
6.29. SUPERFICIE UTILE NETTA ( S.U.N. ). ....	26
6.30. SUPERFICIE DI VENDITA (S.V.). ....	26
6.31. VANO SCALA. ....	27
6.32. VOLUME. ....	27

6.33. VOLUME TECNICO.....	27
6.34. ZONA DI RECUPERO.....	27
<b>ART. 7. ZONE OMOGENEE.....</b>	<b>29</b>
7.1. ZONA A: INSEDIAMENTI STORICIZZATI DI PARTICOLARE INTERESSE ARCHITETTONICO E URBANISTICO.....	29
7.2. ZONA B: INSEDIAMENTI A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE MUNITI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	30
7.3. ZONA C1: AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI A PREVALENTE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE.....	32
7.4. ZONA C2: AREE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE.....	32
7.5. ZONA C3: AREE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE RESIDENZIALE SOGGETTI A INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO.....	33
7.6. ZONA D1: INSEDIAMENTI A CARATTERE COMMERCIALE MUNITI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	34
7.7. ZONA D2: INSEDIAMENTI A CARATTERE PRODUTTIVO MUNITI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE.....	34
7.8. ZONA D3: AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI A CARATTERE PRODUTTIVO E/O COMMERCIALE, SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE.....	35
7.9. ZONA D4: AREE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI A CARATTERE PRODUTTIVO E/O COMMERCIALE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI.....	35
7.10. ZONA D5: AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA.....	36
7.11. ZONA E1: AREE AGRICOLE.....	37
7.12. ZONA E2: AREE AGRICOLE PERIURBANE.....	37
7.13. ZONA F1: AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.....	38
7.14. ZONA F2: AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE.....	39
7.15. ZONA F3 AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO.....	39
7.16. ZONA F4: AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO A CARATTERE PRIVATO.....	40
7.17. ZONA P: AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	41
<b>ART. 8. DESTINAZIONI D'USO.....</b>	<b>42</b>
<b>ART. 9. ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE DEI SUOLI E FATTIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI.....</b>	<b>43</b>
9.1. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE NELLE AREE AFFETTE DA FRAGILITÀ GEOMORFOLOGICA.....	43
9.2. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE NELLE AREE AFFETTE DA FRAGILITÀ IDRAULICA.....	49
9.3. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE NELLE AREE FRAGILI PER VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA.....	58
9.4. FATTIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI INDIVIDUATE DAL R.U.....	59
<b>ART. 10. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL R.U. – PEREQUAZIONE URBANISTICA.....</b>	<b>71</b>
<b>ART. 11. CARATTERISTICHE DEI PIANI ATTUATIVI.....</b>	<b>72</b>
11.1. PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA.....	72
11.2. PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA E PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.D.L.).....	73
11.3. PIANI DI RECUPERO (P.D.R.).....	75
<b>ART. 12. ATTUAZIONE ANTICIPATA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....</b>	<b>78</b>
<b>ART. 13. ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA PARTE DEI PRIVATI ATTRAVERSO INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO.....</b>	<b>79</b>
<b>ART. 14. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....</b>	<b>80</b>
14.1 TIPOLOGIE DI INTERVENTO:.....	80
14.2. NORME GENERALI.....	83
<b>ART. 15. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI PREGIO STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.....</b>	<b>85</b>
ART. 15.1 INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE.....	85
ART. 15.2 INTERVENTI NEI CENTRI STORICI.....	93

<i>ART. 16 CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI: INCENTIVI</i> .....	103
<i>ART. 17. VINCOLI IMPOSTI DA NORMATIVE SOVRAORDINATE</i> .....	104
17.1. VINCOLO CIMITERIALE.....	104
17.2. FASCE DI RISPETTO ALLA VIABILITÀ – G2.....	104
17.3. VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	104
17.4. VINCOLO DI RISPETTO DELLE RISORSE IDRICHE.....	105
17.5. AREE A SALVAGUARDIA DEL RISCHIO IDRAULICO – G5.....	105
17.6. AREE DI RISPETTO AI CORSI D’ACQUA.....	105
17.7. AREE BOScate.....	105
17.8. VINCOLI DERIVANTI DALLA PRESENZA DI ELETTRODOTTI.....	105
17.9. RIPETITORI DI TELEFONIA MOBILE.....	106
<i>ART. 18. VINCOLI URBANISTICI</i> .....	107
<i>ART. 19. PERIMETRAZIONI SPECIALI</i> .....	108
19.1. LIMITE DEI CENTRI ABITATI.....	108
19.2. INSEDIAMENTI RECENTI DI PARTICOLARE INTERESSE ARCHITETTONICO E URBANISTICO.....	108
19.3. AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ED IDRAULICA ELEVATA E MOLTO ELEVATA.....	108
19.4. CORRIDOI INFRASTRUTTURALI.....	108
<i>ART. 20. MAPPA DELL’ACCESSIBILITÀ URBANA</i> .....	109

**TITOLO III – DISCIPLINA DEL TERRITORIO – SISTEMI TERRITORIALI, AMBITI DI PAESAGGIO, SISTEMI FUNZIONALI ED U.T.O.E. .... 110**

**CAPO 1 - SISTEMA FUNZIONALE DELL’AGRICOLTURA: AMBITI DI PAESAGGIO PER TIPOLOGIA AGRARIA. .... 110**

<i>ART. 21. SISTEMA FUNZIONALE DELL’AGRICOLTURA: AMBITI DI PAESAGGIO PER TIPOLOGIA AGRARIA</i> .....	110
ART. 21.1 – OPERATIVITÀ EDILIZIA NEL TERRITORIO RURALE – NORME GENERALI.....	111
ART. 21.1.1 – DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI – CRITERI DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.....	114
ART. 21.1.2 – DIMENSIONAMENTO NEL TERRITORIO RURALE.....	116
ART. 21.1.3 – LOCALI MAGAZZINO A SERVIZIO DI ATTIVITÀ RICETTIVE.....	116
ART. 21.1.4 – MANUFATTI PRECARI PER LO SVOLGIMENTO DELL’ATTIVITÀ AGRICOLA.....	117
ART. 21.2 – LA NUOVA EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO RURALE.....	118
ART. 21.3 – “AREE AD AGRICOLTURA SVILUPPATA ESTENSIVA”: AMBITI DI PAESAGGIO DI MONTEGEMOLI-SERRA, DI CERRETO, DI S. MARIA E DI S. IPPOLITO E DELLA PIANURA DEL CECINA E DEL TROSSA.....	134
ART. 21.4 – “AREE AD AGRICOLTURA SVILUPPATA ESTENSIVA - AMBITO PER FORME D’USO DEL TEMPO LIBERO E DELL’AUTOCONSUMO PER IL SUPERAMENTO DEL DEGRADO AMBIENTALE”: AMBITI DI PAESAGGIO DI VALLI FONTEBAGNI, MACIE POMARANCE, DI S. S. PIERO – S. ANNA E PAESAGGIO DI BULERA – POGGIAMONTI – PALAGETTO.....	137
ART. 21.5 – “AREE AGRICOLE AD ECONOMIA DEBOLE - SOTTOAMBITO DELL’AGRICOLTURA LEGATA ALLA GEOTERMIA - AMBITO PER FORME D’USO DEL TEMPO LIBETO E DELL’AUTOCONSUMO”: AMBITI DI PAESAGGIO DI LARDERELLO - MONTECERBOLI, SERRAZZANO E DI LUSTIGNANO.....	141
ART. 21.6 – “AREE AGRICOLE AD ECONOMIA DEBOLE - SOTTOAMBITO DELLE GRANDI ESTENSIONI BOScate”: AMBITO DI PAESAGGIO MONTERUFOLI, AMBITO DI PAESAGGIO DI FARNETA - CAMPO ALLA CORTE.....	145
ART. 21.7 – “AREE AGRICOLE AD ECONOMIA DEBOLE - SOTTOAMBITO LEGATO A SISTEMI INSEDIATIVI LOCALI - AMBITO PER FORME D’USO DEL TEMPO LIBETO E DELL’AUTOCONSUMO”: AMBITO DI MICCIANO – LIBBIANO E DI S. DALMAZIO - ROCCA – LANCAIA.....	147

CAPO 2 - SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE .....	151
<i>ART. 22. SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE</i> .....	151
22.1. PRESCRIZIONI URBANISTICHE E AMBIENTALI: .....	152
CAPO 3 - U.T.O.E. ....	155
<i>ART. 23. LE U.T.O.E.</i> .....	155
ART. 23.1 – U.T.O.E. DI POMARANCE .....	156
ART. 23.2 – U.T.O.E. DELLA PIANA DEI TURISTI .....	160
ART. 23.3 – U.T.O.E. DI MONTECERBOLI E LARDERELLO .....	163
ART. 23.4 – U.T.O.E. DI MONTEGEMOLI, MICCIANO, LIBBIANO, SAN DALMAZIO, SERRAZZANO, LUSTIGNANO .....	166
CAPO 4 - SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....	169
<i>ART. 24. SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE</i> .....	169
ART. 24.1 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE INTERNE AGLI INSEDIAMENTI URBANI E PRODUTTIVI DELLE UTOE. ....	169
ART. 24.2 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESTERNE AGLI INSEDIAMENTI URBANI.....	170
ART. 24.3 – CAVE ED ATTIVITÀ ESTRATTIVE .....	170
ACRONIMI, SIGLE ED ABBREVIAZIONI .....	173

## **TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE.**

### ***Art. 1. Finalità e contenuti del Regolamento Urbanistico.***

1. Il presente Regolamento Urbanistico costituisce l'atto di governo del territorio ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005, e s.m. e i., in attuazione del Piano Strutturale comunale vigente.

2. Esso, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia, nel rispetto delle identità culturali, sull'intero territorio comunale, attua la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio ambientale e le previsioni dei nuovi assetti insediativi, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri stabiliti nel Piano Strutturale vigente; esso si compone di due parti:

- a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

3. In particolare il Regolamento Urbanistico garantisce la coerenza con lo Statuto del Territorio così come delineato nel Piano Strutturale.

4. Il Regolamento Urbanistico, in armonia con gli obiettivi dettati dal Piano Strutturale, per quel che concerne la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui al precedente comma 2, lettera a, individua e definisce:

- a) il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- b) il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- d) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard ai sensi della normativa vigente nazionale, regionale e comunale;
- f) la disciplina del territorio rurale ai sensi della normativa vigente;
- g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio; (ivi compresi i criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della L.R. 1/2005);
- h) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla l.r. 39/2000, e s.m. e i., in base all'approfondimento degli studi di

natura idrogeologica, geologica ed idraulica;

i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

5. Il Regolamento Urbanistico, in armonia con gli obiettivi dettati dal Piano Strutturale, per quel che concerne disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio di cui al precedente comma 2, lettera b, individua e definisce:

- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- b) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- c) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al Titolo V, capo IV, sezione I, della L.R. 1/2005
- d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
- e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- f) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e s.m. e i.;
- h) la disciplina della perequazione di cui all'articolo 60 della L.R. 1/2005 e s.m. e i.

## ***Art. 2. Riferimenti legislativi.***

1. Il presente Regolamento Urbanistico segue gli obiettivi, gli indirizzi programmatici e le prescrizioni del Piano Strutturale del Comune di Pomarance adottato il 16 gennaio del 2007 con Del.C.C. n. 1 ed approvato il 29 giugno 2007 con Del.C.C. n. 42.
2. Il Regolamento Urbanistico è redatto con le modalità dell'art. 55 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e delle altre disposizioni statali e regionali vigenti in materia urbanistica.
3. Nelle zone sottoposte a vincoli sovraordinati la realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto, oltre che delle Norme del presente R.U., anche delle disposizioni delle singole normative in materia (vincolo idrogeologico, vincolo risorse idriche, protezione delle bellezze naturali, artistiche e storiche, rispetto stradale, rispetto cimiteriale, servitù di elettrodotto, rischio idraulico, ecc.).
4. Per quanto non espressamente stabilito dal presente Regolamento Urbanistico si applica la vigente legislazione nazionale e regionale, che si intende interamente richiamata.
5. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali o regionali; in tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sovraordinata.

### ***Art. 3. Validità, varianti e criteri interpretativi del Regolamento Urbanistico.***

1. Il R.U. è valido a tempo indeterminato.

2. Le previsioni relative a:

- a) aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esterne ad ambiti soggetti a piani attuativi di iniziativa pubblica e o privata;
- b) aree urbane di nuovo impianto residenziali, produttive e di servizio per le quali si può intervenire solo mediante i Piani Attuativi di cui all' art. 12 del presente R.U.;
- c) infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;

decadono dopo cinque anni dall'approvazione del R.U. se non sono stati approvati i Piani Attuativi o i progetti, come previsto all'articolo 55, comma 5 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 2 si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune come previsto dall'articolo 55, comma 6 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.

4. Le previsioni di cui al comma 2 possono essere confermate ovvero possono essere ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal Piano Strutturale.

5. I Piani Attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico sono fatti salvi e rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista per la loro validità ed efficacia.

6. In caso di difformità tra diversi elaborati cartografici del R.U. varranno le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio, mentre in caso di difformità tra la normativa generale e le indicazioni specifiche relative a singole aree o edifici saranno ritenute valide le indicazioni specifiche contenute negli allegati; in ogni caso qualora all'interno della normativa tecnica siano presenti contraddizioni o difformità riguardo singole normative varranno le prescrizioni più restrittive.

7. In caso di difformità tra la disciplina del RU e quella del Regolamento Edilizio prevale la disciplina del RU.

#### ***Art. 4. Poteri di deroga.***

1. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare deroghe al presente Regolamento Urbanistico nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

- purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
- per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

2. L'Amministrazione Comunale, per accertate esigenze di portatori di handicap potrà autorizzare deroghe alle disposizioni del Regolamento Urbanistico per consentire l'adeguamento delle strutture edilizie alle loro esigenze. In questo caso l'A.C. dovrà provvedere ad aggiornare la Mappa dell'accessibilità urbana di cui all'allegato 12f secondo le procedure definite all'art. 19 delle presenti N.T.A..

## ***Art. 5. Elaborati del Regolamento Urbanistico.***

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1 – Relazione Illustrativa.

### *Carte dei vincoli e delle emergenze ambientali:*

Tav. 2a – Quadro di insieme	scala 1:25.000
Tav. 2b – Territorio Comunale nord	scala 1:10.000
Tav. 2c – Territorio Comunale centro	scala 1:10.000
Tav. 2d – Territorio Comunale sud	scala 1:10.000

### *Carta dei Sistemi Territoriali, degli Ambiti di paesaggio e dei Sistemi Funzionali:*

Tav. 3 – Quadro di insieme	scala 1:25.000
Tav. 3b – Territorio Comunale nord	scala 1:10.000
Tav. 3c – Territorio Comunale centro	scala 1:10.000
Tav. 3d – Territorio Comunale sud	scala 1:10.000

### *Carta del patrimonio edilizio storicizzato:*

Tav. 4 – Quadro di insieme	scala 1:25.000
Tav. 4b – Territorio Comunale nord	scala 1:10.000
Tav. 4c – Territorio Comunale centro	scala 1:10.000
Tav. 4d – Territorio Comunale sud	scala 1:10.000
Tav. 4e – Schede conoscitive del Patrimonio Edilizio Esistente	documento

### *Carte delle UTOE:*

Tav. 5a – U.T.O.E. di Pomarance ed UTOE della Piana dei Turisti	scala 1:5.000
Tav. 5b – U.T.O.E. di Pomarance:	
Ambito a prevalente carattere residenziale	scala 1:2.000

Tav. 5c – U.T.O.E. di Pomarance:	
Ambito a prevalente carattere produttivo	
Ambito di connessione territoriale	scala 1:2.000
Tav. 6a – U.T.O.E. di Montecerboli e Larderello	scala 1:5.000
Tav. 6b – U.T.O.E. di Montecerboli e Larderello:	
Ambito a prevalente carattere residenziale di Montecerboli	
Ambito di connessione territoriale	
Ambito a prevalente carattere residenziale di Larderello	scala 1:2.000
Tav. 6c – U.T.O.E. di Montecerboli e Larderello	
Ambito a prevalente carattere produttivo di Larderello	scala 1:2.000
Tav. 7 – U.T.O.E. di San Dalmazio ed UTOE di Serrazzano	scala 1:2.000
Tav. 8 – U.T.O.E. di Libbiano, U.T.O.E. di Lustignano, U.T.O.E. di Micciano ed U.T.O.E. di Montegemoli	scala 1:2.000
Tav. 9 – Limite Centri Ubitati e Mappa dell'Accessibilità urbana	scala 1:5.000

*Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione territoriale*

Tavv. 10 – Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione territoriale – R.U. (le presenti carte proseguono la numerazione di quelle facenti parti del P.S.)

Tav. 10N - Carta della pericolosità geomorfologica ai sensi del DPGR 26/R/2007 – scala 1:10.000

Tav. 10O - Carta della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 26/R/2007 – scala 1:10.000

Tav. 10P - Carte della ZMPSL – scala 1:10.000

Tav. 10Q - Carta della fattibilità – scala 1:10.000

Relazione Tecnica

*Valutazioni:*

Tav. 11a – Valutazione Integrata.

Tav. 11b – Relazione di sintesi.

Tav. 11c – VAS (Valutazione Ambientale Strategica) – Rapporto Ambientale

*Disciplina di piano:*

Tav. 12a – Norme Tecniche di Attuazione

Tav. 12b – Sintesi delle disposizioni individuali degli edifici storici di particolare valore nel territorio rurale

Tav. 12c – Schede-Norma per gli ambiti urbani di particolare importanza storica, architettonica ed urbanistica.

Tav. 12d – Riferimenti per la riqualificazione del paesaggio e del Patrimonio Edilizio Esistente.

Tav. 12e – Schede Norma: A) attività produttive esterne agli insediamenti urbani;

B) Cave ed attività estrattive: Tav. 12f;

C) Aree soggette a degrado urbanistico/ambientale;

D) aree per attività del tempo libero in ambito extraurbano.

Tav. 12f – Schede Norma: B) Cave ed attività estrattive.

## ***Art. 6. Definizioni urbanistiche ed edilizie.***

1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

### *6.1. Altezza degli edifici.*

1. Per gli interventi di Nuova Edificazione, Sostituzione Edilizia, Addizione Volumetrica o Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art. 14 delle presenti norme, l'altezza di un edificio corrisponde al numero di piani reali o virtuali (doppi volumi).

2. Per quel che concerne il patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della Sostituzione Edilizia, della Addizione Volumetrica e della Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art. 14 delle presenti Norme, l'altezza corrisponde a quella esistente, misurata in ml.

3. Qualora l'altezza dei locali di un edificio esistente, maggiore a quella minima prevista, consenta la realizzazione di più piani attraverso la demolizione dei solai intermedi è ammessa la suddivisione interna del fabbricato su più livelli, purché ciò non comporti alterazione della volumetria e della sagoma del fabbricato, e purché siano rispettate le altezze minime dei singoli locali previste al punto 5.2., siano verificati gli altri parametri edilizi e urbanistici e non si tratti di edifici facenti parte del patrimonio edilizio storicizzato di cui all'art. 15 delle presenti N.T.A.

4. Per gli edifici a carattere produttivo e/o commerciale (vendita all'ingrosso e medie e grandi strutture di vendita) l'altezza viene misurata in metri verticalmente lungo i muri perimetrali a partire dal livello del marciapiede del fabbricato fino all'intradosso del solaio di copertura (al di sotto della base delle travi nel caso di prefabbricati) o, in mancanza del marciapiede, dal livello del terreno esterno a sistemazione avvenuta.

### *6.2. Altezza dei locali.*

1. Corrisponde alla distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media.

2. Ai fini del calcolo dell'altezza degli edifici, l'altezza dei singoli piani e dei vani non deve essere superiore a quella indicata al successivo comma 3.

3. I locali abitabili, secondo la loro destinazione, ai fini della verifica dei parametri urbanistici potranno avere altezze diversificate:

- a) garage e locali accessori alle destinazioni principali al piano terra - da ml. 2,20 a ml. 3,00;
- b) locali seminterrati ed interrati - da ml 2,20 a 3,00;
- c) locali destinati alla residenza – da ml. 2,70 a ml. 3,00 (salvo i bagni e gli angoli cottura,

ripostigli, corridoi, disimpegni, che possono avere un'altezza minima di metri 2,40);

d) esercizi di vicinato e attività direzionali e terziarie – da ml. 2,70 a ml. 4,00.

e) soppalchi – l'altezza dei soppalchi verrà definita in base alla destinazione d'uso degli ambienti superiori ed inferiori con un minimo di 2,40 ml. in caso di copertura piana; in caso di copertura inclinata la media non potrà essere inferiore a 2,40 ml, con 2,20 ml di altezza minima. Negli edifici esistenti sono ammesse anche altezze inferiori con un minimo di 2,40 ml per gli ambienti sottostanti, ed una altezza minima degli ambienti superiori di 2,20 ml nel caso di copertura piana e di 2,00 ml nel caso di coperture inclinate.

4. Resta inteso che ai fini della abitabilità dei locali essi devono comunque rispettare le norme di igiene in vigore.

5. Per quanto concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le altezze possono essere diverse da quelle sopra definite salvo quanto previsto all'art. 6.1. comma 2 delle presenti norme e dalla normativa e dei regolamenti vigenti in materia igienico – sanitaria.

### *6.3. Altezza Massima (H max).*

1. Corrisponde al massimo sviluppo verticale consentito di un edificio sia che si calcoli con il criterio del numero di piani sia che si calcoli in metri lineari. La variabilità di altezza consentita all'interno di un singolo piano non può portare all'aumento del numero dei piani.

2. Gli extracorsa degli ascensori e altri impianti tecnologici possono essere realizzati in deroga all'Altezza Massima di zona, fermo restando il rispetto di criteri di carattere architettonico.

3. In caso di terreni inclinati l'altezza massima, sia che si valuti con il sistema metrico che in base al numero di piani, deve essere verificata sia a monte che a valle del fabbricato, con l'obiettivo di adeguare le altezze dei fabbricati all'andamento degradante dei terreni collinari.

4. Nel caso di diverse altezze del fabbricato, l'altezza massima non potrà superare l'altezza massima prevista per la zona: ai fini della misurazione dell'altezza massima sia che si tratti con il sistema metrico che con il numero dei piani non si valutano eventuali innalzamenti del piano di calpestio del piano terra per ragioni di sicurezza idraulica e/o di igiene fino ad un massimo di ml. 0, 50, rispetto al piano di campagna.

5. Non sono considerati piani, ai fini del calcolo dell'altezza massima, i locali interrati.

6. Sono considerati piani, ai fini del calcolo dell'altezza massima, i locali seminterrati.

### *6.4. Centro Commerciale.*

1. Una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti

unitariamente. Ai fini del presente R.U. per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti (vedi nuova legislazione regionale)

#### *6.5. Distanza dalle strade (Ds).*

1. Corrisponde alla lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo del fabbricato, o le parti di esso più avanzate oltre la massima sporgenza consentita, ed il confine stradale antistante.
2. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici, o di progetti infrastrutturali definitivi, se fuori dai centri abitati.
3. Sono esclusi dal computo della distanza gli aggetti di copertura, gli elementi decorativi, i volumi tecnici oltre a balconi e terrazzi a sbalzo per una sporgenza massima di ml. 1,50, con le precisazioni per questi ultimi contenute nella descrizione della Superficie Coperta (S.C.).
4. Per quanto riguarda le distanze minime delle nuove costruzioni dal confine stradale (da intendersi secondo quanto definito al precedente comma 2), ove non diversamente precisato negli elaborati grafici di piano e negli articoli relativi alle singole Zone Omogenee valgono i valori definiti all'art. 22.1 :
5. Fatto salvo quanto disposto dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) gli interventi di ricostruzione o sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto alla strada, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.
6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

#### *6.6. Distanza fra fabbricati (Df).*

1. Corrisponde alla distanza minima fra edifici o corpi di fabbrica antistanti.
2. Il distacco minimo fra edifici da rispettare in tutte le direzioni per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a 5,00 metri.
3. La distanza minima fra pareti di edifici o di corpi di edifici antistanti da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a 10,00 metri.

4. La distanza minima di cui ai commi precedenti non si applica quando, all'interno del lotto stesso, almeno uno dei manufatti antistanti sia un garage, un box da giardino, una semplice tettoia aperta o comunque un manufatto di modeste dimensioni che abbia le seguenti caratteristiche:

- a) altezza massima al colmo non superiore a 2,50 metri,
- b) costituisca pertinenza di un'unità immobiliare esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico
- c) sia dotato solo di luci.

Per tali manufatti è prescritta una distanza minima da altri edifici pari a:

- 5,00 metri per fabbricati non all'interno del lotto di intervento, oppure in aderenza sul confine previo accordo fra le parti;
- 3,00 metri per fabbricati interni al lotto di intervento.

5. Nel caso di corpi di fabbrica facenti parte di un medesimo edificio la distanza minima prescritta ai commi 2 e 3 può essere derogata per ragioni progettuali complessive e comunque a distanza non inferiore a 5.00 mt., eccezion fatta nel caso di pareti di edifici condominiali per le quali valgono le distanze di cui al punto 6.3.. Tale deroga sarà possibile mediante acquisizione di parere preventivo favorevole da parte degli organi tecnici comunali.

6. Nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore di 10,00 metri da edifici fronteggianti è consentita l'apertura di nuove finestre.

7. Per edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella minima prescritta ai commi 2 e 3, gli interventi di ricostruzione e adeguamento possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.

8. Non è richiesto il rispetto della distanza minima fra fabbricati nel caso di edificazione in aderenza a edifici esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato esistente

9. Per quel che concerne le cabine elettriche, queste dovranno avere distanza minima di 1,5 mt dal perimetro del lotto, in caso di aree circostanti libere da edifici; nel caso, invece, siano presenti edifici nelle aree circostanti, le cabine elettriche dovranno essere ubicate ad una distanza minima da questi di 5,00 ml.

#### *6.7. Distanza dai confini (Dc).*

1. Corrisponde alla distanza minima di un fabbricato dal confine di proprietà.
2. La distanza minima dai confini da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a 5,00 metri.
3. In caso di accordo tra i confinanti, mediante atto pubblico registrato e trascritto, e fatte salve le

distanze fra i fabbricati, le suddette distanze possono essere ridotte fino all'edificazione dei fabbricati sul confine.

4. Non è richiesto il rispetto della distanza minima dai confini nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato esistente.

5. Gli interventi di adeguamento ai minimi di legge di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta dai confini di proprietà possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore, a condizione che non vengano costituite nuove pareti finestrate.

#### *6.8. Distanza dai limiti di zona( Dz).*

1. Corrisponde alla distanza minima di un fabbricato dai limiti di Zona Omogenea.

2. La distanza minima dal limite di zona omogenea da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a 5,00 metri, 3. La distanza minima di cui al comma 2 potrà essere ridotta, ed applicata reciprocamente a 1,5 mt per le Zone a verde privato F3.

#### *6.9. Esercizio di vicinato.*

1. Struttura commerciale avente una superficie di vendita inferiore a mq. 150.

2. Per questo tipo di struttura la dotazione minima di parcheggi privati, oltre a quelli previsti dalla L. del 24 Marzo 1989 n. 122, pari al 30% della SUL max. consentita, non può essere inferiore a mq 1,0 ogni mq di superficie di vendita; nei centri storici o nei tessuti edilizi esistenti ancorché esterni a centri storici tale dotazione minima può essere derogata per ragioni di valorizzazione e salvaguardia delle attività commerciali nei centri abitati anche nel caso di interventi di cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti.

#### *6.10. Intervento Diretto Convenzionato (I.D.C.).*

2. 1. Nelle Zone omogenee B, D1,D2,D5, F4., qualora risultino carenze di urbanizzazione primaria, l'intervento edilizio diretto può essere subordinato al completamento dell'urbanizzazione primaria da parte del privato attraverso un accordo convenzionale con la Pubblica Amministrazione così come stabilito al successivo articolo 13, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

1. Il R.U. definisce cartograficamente come C3 comparti soggetti a permesso di costruire convenzionato. Nei comparti soggetti ad Intervento Diretto Convenzionato l'indice di edificabilità (SUL/ST) viene calcolato sulla superficie territoriale del comparto individuato cartograficamente.

### *6.11. Loggia.*

1. Corrisponde alla parte del fabbricato, coperta sulla parte superiore, non aggettante e chiusa su due o tre lati.
2. Le logge costituiscono pertinenza nei limiti definiti all'art. 6.15 delle presenti N.T.A..

### *6.12. Lotto di intervento.*

1. Corrisponde alla parte della Superficie Fondiaria, individuata nelle planimetrie di progetto, utilizzata ai fini del calcolo della Superficie Utile Lorda (S.U.L./S.F.) del complesso edilizio. Nel caso di modificazioni dei confini di proprietà dovranno essere verificati i lotti interessati.
2. Il Lotto di intervento minimo corrisponde alla superficie minima necessaria per la realizzazione di un singolo intervento edilizio e viene individuato in mq 500.

### *6.13. Media struttura di vendita.*

1. Struttura commerciale con superficie di vendita superiore a mq. 250 e fino a 1500 mq.. Per questo tipo di struttura la dotazione minima di parcheggi privati, oltre a quelli previsti dalla L. del 24 Marzo 1989 n. 122, pari al 30% della SUL max. consentita, non può essere inferiore a mq 1,5 ogni mq di superficie di vendita oltre ad ulteriori parcheggi da reperire nella misura di 1 mq ogni mq. di eventuali ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad altre attività complementari a quella commerciale. Il R.U. definisce in modo più preciso all'interno di quali Zone Omogenee è possibile collocare tali tipi di strutture. In ogni caso per questo genere di esercizi oltre ai parcheggi devono essere garantite razionali ed efficienti le infrastrutture di accesso.

### *6.14. Parcheggi privati.*

1. Ogni nuova costruzione a carattere residenziale, direzionale e turistico-ricettivo dovrà dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L. del 24 Marzo 1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, coperti e/o scoperti, secondo il seguente parametro:
  - 50 % della S.U.L. di progetto, con un minimo di 1 posto auto per ciascun alloggio
2. I singoli posti auto devono avere dimensioni minime di m. 5,00 x 2,50 e, dove non diversamente indicato nelle Tavole grafiche di R.U., lo spazio di manovra interno ai parcheggi privati non può essere superiore al 50% dell'intera superficie del parcheggio. In ogni caso il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio richiesta non può essere inferiore a un posto ogni 25 mq. di superficie a parcheggio.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumento della superficie utile o frazionamento delle unità immobiliari, la disposizione di cui al comma 2 può essere derogata nelle

zone omogenee A; nelle zone omogenee BS dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare oltre a quella esistente in seguito a ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

4. Per le attività produttive e commerciali è prevista la superficie minima da destinare a parcheggi privati ai sensi della L. del 24 Marzo 1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, coperti e/o scoperti, nella misura del 30% della SUL di progetto.

5. Nelle aree di pertinenza di strutture commerciali devono essere reperite superfici di parcheggio, in aggiunta a quelle minime previste dalla legge n. 122/89 e meglio precisate ai paragrafi 6.9, 6.13, da destinare alla sosta.

6. Ai fini del calcolo della dotazione minima di parcheggio sono assimilate alla superficie di vendita, e pertanto necessitano di ulteriori spazi di parcheggio per la sosta di relazione così come previsto dal decreto legislativo n. 114/98, tutte le superfici aperte al pubblico:

- negli immobili a destinazione d'uso turistico ricettiva
- nei pubblici esercizi,
- negli immobili destinati ad attività artigianali di servizio.

Tale disposizione può essere derogata nelle zone omogenee A e BS.

7. Tutte le aree da destinare a parcheggio privato e/o per la sosta di relazione localizzate in superficie devono essere opportunamente piantumate con essenze autoctone e altri elementi di arredo.

#### *6.15. Pertinenze.*

1. Corrispondono a tutte quelle strutture prive di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale, che non siano autonomamente utilizzabili o fruibili, quali:

- a) garage fuori terra a servizio di una unità immobiliare fino ad un massimo di 20 mq. di superficie utile netta; per tali manufatti è escluso il cambio di destinazione d'uso;
- b) logge e porticati a servizio di abitazioni, di strutture ricettive o ricreative, di edifici a carattere commerciale, fino ad un massimo di 1/3 della S.U.L. max.; se destinati ad uso pubblico non vengono computati ai fini del calcolo della S.U.L.;
- c) piscine private a servizio delle abitazioni;
- d) piscine private a servizio delle strutture ricettive o ricreative;
- e) box per attrezzi da giardino a servizio delle abitazioni di superficie non superiore a mq. 8 di S.U.L. a servizio di unità immobiliari che ne siano sprovviste;
- f) volumi tecnici;
- g) pozzi da eseguire secondo la normativa e le prescrizioni definite all'art. 8 delle presenti N.T.A.;

2. Le strutture di cui ai punti a), b), e), f) non vengono computate ai fini del calcolo della S.U.L. a condizione che la sommatoria delle relative S.U.L. non superi il 40% della Superficie Utile Lorda massima consentita e non comprometta il rispetto della Superficie Permeabile minima prevista. Oltre tale quantità la superficie viene computata come S.U.L. ad esclusione delle superfici vincolate a garage con atto depositato e trascritto.
3. Le strutture di cui ai punti c), d) e g) non vengono computate ai fini del calcolo della S.U.L..
4. Nell'ambito del perimetro dei fabbricati, compreso scannafossi e bocche di aerazione, fino ad un massimo di ml. 2 anche oltre il perimetro del fabbricato, la superficie dei seminterrati, non viene valutata ai fini del calcolo della S.U.L. ma solo come superficie pertinenziale anche oltre il limite del 40%, a condizione che la superficie dei garage e quella dei box per attrezzi da giardino di cui ai punti a) ed e) e quelle dei volumi tecnici di cui al punto f) siano in essa ricomprese.
5. I volumi pertinenziali devono essere comunque correttamente progettati in rapporto al lotto di pertinenza e all'edificio principale, e nel caso di fabbricati plurifamiliari, la progettazione deve essere contestuale e unitaria.

#### *6.16. Piano di edificio.*

1. Per piano si intende la parte dell'edificio compresa tra il pavimento e l'intradosso del solaio sovrastante.
2. Costituisce piano ogni superficie utile, comprese quelle superfici che non vengono computate ai fini del calcolo della S.U.L. (pertinenze, sottotetti anche se abitabili solo parzialmente, i soppalchi, i seminterrati) salvo che non sia diversamente specificato dalle presenti Norme.
3. Le coperture a terrazzo, anche se praticabili, non costituiscono piano.
4. In caso di copertura piana, non sono considerati piani di edificio, i vani sottotetto fino ad un massimo di ml. 1,00, al lordo del solaio di copertura realizzati per ragioni tecnologiche o di isolamento termico.

#### *6.16.a Piano fuoriterra.*

1. È il piano di un edificio le cui pareti perimetrali sono scoperte in misura uguale o maggiore al 50% oppure il soffitto si trovi ad una quota uguale o superiore a 1.50 mt rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta o al marciapiede.

#### *6.16.b Piano seminterrato.*

1. È il piano di un edificio le cui pareti perimetrali sono scoperte in misura minore del 50% oppure il soffitto si trovi ad una quota inferiore a 1.50 mt rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta

o al marciapiede.

#### *6.16.c Piano interrato.*

1. È il piano di un edificio il cui soffitto si trovi ad una quota inferiore rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta al marciapiede, e le cui pareti perimetrali siano interamente coperte, salvo 1 / 4 di esse che può essere scoperto per consentire l'accesso veicolare.

#### *6.17. Porticato.*

1. Corrisponde alla parte del fabbricato, posizionata al piano terra, interna o esterna al perimetro dell'edificio, dotata di copertura sorretta da pilastri o setti murari.

#### *6.18. Rapporto di Copertura (R.C.).*

1. Esprime il massimo rapporto fra Superficie Coperta e Superficie Fondiaria (S.C./S.F.) oppure fra Superficie Coperta e Superficie Territoriale (S.C./ S.T.). Si esprime in valore percentuale (S.C./S.F.) oppure (S.C./ S.T.).

#### *6.19. Rapporto di Permeabilità (R.P.).*

1. Esprime il rapporto fra la Superficie Permeabile di un'area fondiaria e il totale della stessa area, sia essa occupata da edifici oppure destinata a piazzale; si esprime in valore percentuale: S.P./S.F. ed in nessun caso esso può essere inferiore al 25%.

#### *6.20. Serre.*

1. Le serre a carattere fisso sono equiparate agli annessi agricoli e per la loro realizzazione è necessaria la presentazione e approvazione di un Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale.

#### *6.21. Sistemi territoriali, funzionali, Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)*

1. Corrispondono alle definizioni del Piano Strutturale:
2. Per Sistema si intende una entità territoriale funzionale o ambientale con caratteristiche comuni suscettibili di essere analizzate e pianificate in modo unitario.
3. I Sistemi Territoriali coprono tutto il territorio, sono contigui fra loro e consentono di interpretare il territorio in base alle proprie specificità geomorfologiche e ambientali. Attraverso una lettura paesaggistica, secondo gli indirizzi utilizzati dal P.T.C. provinciale, i Sistemi Territoriali sono stati suddivisi in Ambiti di paesaggio che rappresentano, entità territoriali e ambientali di maggior omogeneità, e per i quali sono definiti le Strategie di Sviluppo e lo Statuto del Territorio.
4. I Sistemi Funzionali sono entità riferibili alle attività e alle funzioni che si svolgono sul territorio:

attraverso di essi vengono interpretate le potenzialità di sviluppo dei vari settori di attività e delle funzioni presenti sul territorio. Essi sono trasversali e sovrapposti ai Sistemi Territoriali e agli Ambiti di paesaggio ovvero sono interconnessi fra loro. Anche per ciascuno di essi sono definiti le Strategie di Sviluppo e lo Statuto del Territorio.

5. Le U.T.O.E. sono le Unità Territoriali Organiche Elementari e corrispondono a entità ampie del territorio comunale ove localizzare insediamenti residenziali, produttivi, di servizio, all'interno delle quali sono individuate anche aree a prevalente connotazione rurale, limitrofe ai centri abitati da conservare e valorizzare: il Regolamento Urbanistico individua tali aree come aree agricole periurbane E2.

6. In alcune U.T.O.E. sono stati individuati Ambiti che hanno esclusivamente lo scopo di evidenziare aspetti e problematiche presenti in parti del territorio all'interno delle U.T.O.E. da valutare comunque nella loro complessità, mantenendo inalterata la fisionomia dell'U.T.O.E. Per ogni U.T.O.E. sono definiti le Strategie di Sviluppo, lo Statuto del Territorio, le quantità insediabili, i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, e le salvaguardie.

7. Sistemi Territoriali, Ambiti di Paesaggio, Sistemi Funzionali ed U.T.O.E. già individuati nelle tavole di progetto di Piano Strutturale, vengono riproposti alla scala del Regolamento Urbanistico al fine di poter verificare il rapporto fr P.S. e R.U..

8. Le Zone Omogenee corrispondono alle definizioni contenute nel D.M. del 2 Aprile 1968 n. 1444 e specificano le U.T.O.E. ed i Sistemi territoriali con gli Ambiti di paesaggio, definendo per i territori di pertinenza parametri urbanistici, destinazioni d'uso e modalità di intervento; le caratteristiche di ciascuna di esse sono individuate all'art. 7 delle presenti N.T.A..

#### *6.22. Soppalco*

1. Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva, rispetto ai piani dell'edificio, ottenuta interponendo, in un locale un solaio orizzontale. La superficie utile del soppalco non potrà essere superiore ad 1/2 della superficie del locale soppalcato.

2. Negli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale, e produttivo gli interventi di ristrutturazione edilizia possono prevedere la realizzazione di soppalchi in deroga all'indice di fabbricabilità ed alla dotazione di parcheggi, fino ad una superficie massima del 20% della SUL complessiva per ogni unità immobiliare.

3. I soppalchi ancorati a scaffalature, con solo passerella di accesso ai ripiani, si configurano come arredi e pertanto non rientrano nel computo della SUL.

### 6.23. *Superficie Coperta (S.C.).*

1. Corrisponde all'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto, i porticati, le tettoie, le pensiline, con le seguenti eccezioni:

- a) gli aggetti di corpi aperti inferiori o uguali a ml. 1,50 (cornicioni, gronde, pensiline e balconi); nel caso di aggetti superiori a ml 1,50 la loro S.C. corrisponde all'intera superficie del corpo aggettante.
- b) le parti completamente interrato.

### 6.24. *Superficie Fondiaria (S.F.).*

1. Corrisponde alla superficie effettivamente destinata all'edificazione all'interno delle Zone di espansione soggette a Piani Attuativi o nelle Zone di completamento con esclusione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. L'eventuale scorporo di porzioni di Superficie Fondiaria dal lotto già edificato implica, nel caso di mantenimento di una superficie di pertinenza non corrispondente ai parametri edilizi del relativo fabbricato, l'asservimento di edificabilità della quota parte necessaria, che pertanto non potrà essere computata ad altri fini edificatori.

### 6.25. *Superficie Permeabile (S.P.).*

1. Corrisponde alla superficie libera da costruzioni, anche interrato, e non lastricata di un area fondiaria; può essere interessata da colture agricole, giardini, prato, prato armato, autobloccanti su sottofondo permeabile o quanto altro non costituisca una impermeabilizzazione del terreno tale da impedire la percolazione delle acque meteoriche; per le pavimentazioni in autobloccanti posizionate in opera a secco, la superficie permeabile viene valutata al 60% della superficie pavimentata.

### 6.26. *Superficie Territoriale (S.T.).*

1. Corrisponde all'area compresa all'interno di una Zona di Espansione soggetta a Piano Attuativo ovvero ad una Zona di Completamento soggetta ad Intervento Diretto Convenzionato; comprende sia le superfici destinate all'edificazione ( superficie fondiaria ), sia le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 6.27. *Superficie Utile Lorda ( S.U.L.).*

1. Corrisponde alla superficie di pavimento al lordo delle murature interne per ogni piano fuori terra comprese le murature perimetrali per uno spessore massimo di cm. 30; sono esclusi dal calcolo della

S.U.L. gli spessori delle murature perimetrali per la parte eccedente 30 cm., necessari per ragioni strutturali, architettoniche, tecnologiche e di isolamento termico e acustico.

2. Sono esclusi gli aggetti dei terrazzi fino ad una sporgenza lorda di ml. 1,50. I terrazzi con sporgenza lorda superiore a ml. 1,50 concorrono per metà dell'intera superficie al computo della S.U.L.

3. Sono escluse dal calcolo della S.U.L. le pertinenze così come definite nel presente articolo e con le limitazioni definite ai punti seguenti.

4. Le logge ed i porticati, fino ad un massimo di 1/3 della S.U.L. max costituiscono pertinenza; oltre detta quota non costituiscono pertinenza e concorrono al computo della S.U.L..

5. Il vano scala interno al corpo di fabbrica a servizio di una o più unità immobiliari non viene computato ai fini del calcolo della S.U.L..

7. Il vano ascensore non viene computato ai fini della S.U.L..

8. Per i locali sottotetto a falde inclinate ai fini del calcolo della S.U.L. viene computata solo la superficie relativa alla parte con altezza superiore a ml. 2.20 .

9. Le coperture a terrazzo, anche se praticabili, non costituiscono SUL, né piano.

10. Ai fini del calcolo della SUL, non viene computata la superficie dei locali interrati, mentre quella dei locali seminterrati, ad eccezione dell'ipotesi prevista all'art. 6.15 comma 4, viene computata al 50%.

#### *6.28. Superficie Utile Lorda Max (S.U.L. Max).*

1. Esprime la massima utilizzazione in termini di S.U.L., da sviluppare su più piani, espressa in valore percentuale, che si può realizzare all'interno di una Superficie Territoriale soggetta a Piano Attuativo (S.U.L./S.T.) o a Intervento Diretto Convenzionato ovvero all'interno di una Superficie Fondiaria soggetta a Intervento Diretto (S.U.L./S.F.)

#### *6.29. Superficie Utile Netta ( S.U.N. ).*

1. Corrisponde alla superficie misurata al netto delle murature esterne ed interne di tutti i locali appartenenti all'edificio.

#### *6.30. Superficie di Vendita (S.V.).*

1. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

2. Sono assimilate alla superficie di vendita (ai fini del calcolo della dotazione minima di parcheggio)

tutte le superfici aperte al pubblico:

- nei pubblici esercizi (ristoranti, bar, pub ed attività assimilabili.)
- negli immobili destinati ad attività artigianali di servizio.

#### 6.31. Vano scala.

1. Corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale dell'insieme dei gradini, dei pianerottoli intermedi e dell'eventuale spazio destinato all'ascensore.

#### 6.32. Volume.

1. Esprime il prodotto della Superficie Utile Lorda per l'altezza di un fabbricato o di singole parti di esso . Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il volume degli edifici è determinato dal prodotto della Superficie Utile Lorda per un'altezza virtuale di ml. 3,00.

#### 6.33. Volume tecnico

1. Sono definiti volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, essere collocati entro il corpo dell'edificio.

2. I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici, e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche di insieme.

3. I volumi tecnici non sono computati ai fini del calcolo della Superficie Coperta, della Superficie Utile, del Volume In nessun caso potrà essere previsto il cambio di destinazione d'uso dei volumi tecnici, se non nel rispetto di tutti gli indici e parametri di zona omogenea in cui ricade il fabbricato.

4. In zona agricola potranno essere realizzati, previo atto d'assenso da parte della A.C., volumi tecnici di superficie massima **non** superiore a 8 mq compatibilmente con i caratteri architettonici, ambientali e paesaggistici del luogo. Qualora i volumi tecnici siano richiesti ad uso di edifici di pregio storico – architettonico soggetti a schedatura, l'ammissibilità deve essere coerente con il valore e con i caratteri tipologici dell'edificio. Nel caso di incongruità o contrasto possono essere utilizzate soluzioni tipologiche diverse con volumi seminterrati o ipogei, sfruttando la morfologia naturale del terreno e con possibilità di limitati affacci a valle qualora non interferiscano con la percezione dei prospetti principali di pregio.

#### 6.34. Zona di Recupero.

1. Corrisponde ad un comparto di edifici e di spazi urbani di contorno, all'interno degli insediamenti esistenti o in nuclei agricoli, caratterizzato da situazioni di degrado architettonico, ambientale,

urbanistico e/o geofisico, nel quale si deve intervenire con la predisposizione di un Piano di Recupero così come delineato all'art. 12 delle presenti N.T.A..

2. Il R.U. individua nelle Carte di R.U. Zone di Recupero per ciascuna delle quali è definita una scheda allegata alle presenti Norme (Tav. 12d) nella quale si evidenziano le problematiche urbanistiche ivi presenti, gli obiettivi da perseguire, i dati dimensionali da utilizzare e le opere di urbanizzazione da realizzare.

3. Zone di Recupero possono essere individuate anche successivamente all'approvazione del R.U. su proposta del Comune o di privati cittadini. In tal caso la variante al R.U. comporterà l'individuazione di una apposita scheda da aggiungere all'elaborato Tav. 12e contenente tutto quanto è necessario anche per la predisposizione del Piano di Recupero.

## ***Art. 7. Zone Omogenee.***

1. Corrispondono alle definizioni contenute nel D.M. 1444/1968; esse si distinguono secondo la catalogazione seguente e sono articolate in base al progetto urbanistico contenuto nel presente Regolamento Urbanistico.

### *7.1. Zone A: Insediamenti storicizzati di particolare interesse architettonico e urbanistico.*

1. Corrispondono alle parti storicizzate delle singole U.T.O.E.; non esauriscono tutto il patrimonio edilizio storicizzato, ma solo quelle parti che hanno caratteristica di nuclei edilizi o urbani. Le Zone A sono individuate con apposita retinatura nelle Tavv. 5-6-7 e 8.

2. Per quel che concerne gli edifici di particolare pregio storico, architettonico e/o ambientale, la tutela e la valorizzazione dei medesimi viene perseguita attraverso l'attribuzione, per ciascuno di essi, di una specifica categoria d'intervento individuata negli Allegati alle N.T.A. 12c.

3. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono possibili solamente attraverso la predisposizione di specifici Piani di Recupero e di apposite schede con cui integrare l'Allegato 12e secondo le modalità espresse all'art. 11.3 delle presenti N.T.A. Qualora, nell'ambito di un intervento di Ristrutturazione Urbanistica, sia presente un edificio di pregio storico, architettonico e/o ambientale, per questo edificio valgono le norme di cui al precedente comma 2.

4. Per quel che concerne le piazze, gli spazi pubblici e di relazione ed il connettivo urbano non edificato valgono le indicazioni e le prescrizioni così come definite all'art. art. 15 delle presenti N.T.A. e all'Allegato 12c.

5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, direzionali, commerciali di vicinato, artigianali di servizio, turistico-ricettive, pubbliche e/o di interesse pubblico.

6. Sono escluse le attività rumorose e inquinanti (comprese le attività di intrattenimento musicale e svago incompatibili con la funzione residenziale), nonché le attività produttive non definibili come artigianali di servizio, ad eccezione di quelle esistenti per le quali sono consentiti solo gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia e Demolizione Edilizia, così come definiti all'art. 15 delle presenti N.T.A.; non sono consentiti interventi di Addizione Volumetrica, Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica, permanendo la stessa destinazione d'uso.

7. Nelle zone A è consentita, solo per pubblici esercizi, l'installazione di strutture tipo gazebo o similari, anche chiuse, in deroga ai parametri di zona e nel rispetto dei seguenti limiti:

- previo assenso all'installazione da parte dei confinanti, in caso di deroga al parametro della distanza dai confini,

- realizzazione in materiali leggeri (legno, ferro e vetro, ecc.) comunque non in muratura, e semplicemente ancorati al suolo,
- dimensioni strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze dell'esercizio,
- previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale in base all'ubicazione e alle dimensioni.
- tali da non generare fenomeni di degrado nel contesto storicizzato secondo quanto definito

Tali strutture restano vincolate all'attività del pubblico esercizio.

8. Nelle zone A non è possibile realizzare terrazzi, mentre è possibile realizzare lucernari sul tetto purché siano integrati nel manto di copertura e sino ad un massimo di 2 mq.

### *7.2. Zone B: Insediamenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.*

1. Corrispondono alle aree a destinazione prevalentemente residenziale già urbanizzate, in parte in modo più ordinato, in quanto si tratta di insediamenti più recenti e la cui urbanizzazione è stata regolamentata dagli strumenti pianificatori comunali, in parte in modo disordinato e insufficiente in quanto corrispondenti agli insediamenti sorti in modo più spontaneo secondo una maglia podereale preesistente di tipo agricolo, quand'anche previsti dagli strumenti urbanistici. Sono individuate nelle Tavv. 5-6-7 e 8 del R.U. con apposita retinatura; i comparti che identificano tali zone sono connotati dalla lettera S oppure da un numero N: nel primo caso i comparti sono considerati saturi dal punto di vista urbanistico e gli interventi ammissibili sono quelli sul patrimonio edilizio esistente; nel secondo caso i comparti contengono ancora una potenzialità edificatoria da soddisfare secondo i parametri contenuti nelle tabelle allegare alle N.T.A.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziali, direzionali, commerciali di vicinato,, artigianali di servizio, turistico-ricettive, pubbliche e/o di interesse pubblico.

3. Sono escluse le attività rumorose e inquinanti (comprese le attività di intrattenimento musicale e svago incompatibili con la funzione residenziale), nonché le attività produttive non definibili come artigianali di servizio, ad eccezione di quelle esistenti per le quali sono consentiti solo gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia e Demolizione Edilizia, così come definiti all'art. 14 delle presenti N.T.A.; non sono consentiti interventi di Addizione Volumetrica, Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica, permanendo la stessa destinazione d'uso.

4. Nelle zone B è consentita, solo per pubblici esercizi, l'installazione di strutture tipo gazebo o similari, anche chiuse, in deroga ai parametri di zona e nel rispetto dei seguenti limiti:

- previo assenso all'istallazione da parte dei confinanti, in caso di deroga al parametro della

distanza dai confini,

- realizzazione in materiali leggeri (legno, ferro e vetro, ecc.) comunque non in muratura, e semplicemente ancorati al suolo,
- dimensioni strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze dell'esercizio,
- previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale in base all'ubicazione e alle dimensioni.

Tali strutture restano vincolate all'attività del pubblico esercizio.

5. Per quel che concerne gli edifici di particolare pregio storico, architettonico e/o ambientale, individuati nelle Tavv. 5-6-7 e 8 del R.U., la tutela e la valorizzazione dei medesimi viene perseguita attraverso l'attribuzione, per ciascuno di essi, della categoria del restauro o della ristrutturazione edilizia.

6. Per quel che concerne il patrimonio edilizio esistente non di pregio storico, architettonico e/o ambientale, anche nei comparti definiti "saturi" S nelle tabelle allegate alle singole UTOE nelle presenti NTA, sono consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Addizione Volumetrica, Sostituzione Edilizia e Demolizione Edilizia, così come definiti all'art. 14 delle presenti N.T.A; per tali edifici l'Addizione Volumetrica massima consentita "una tantum", per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze ma salvo allineamenti preesistenti e compreso l'adeguamento in altezza secondo la definizione dell'altezza (H) contenuta nell'art. 6 delle presenti N.T.A può essere pari ad una percentuale del 20% della S.U.L. esistente, incrementabile fino al 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come definito all'art. 16 delle presenti N.T.A..

7. Le tabelle relative alle singole U.T.O.E. definiscono, inoltre, i parametri urbanistici per i lotti liberi o parzialmente liberi, la cui superficie minima non può comunque essere inferiore a mq. 500 e sempre che lo stesso lotto non sia già stato utilizzato a fini edificatori con i precedenti strumenti urbanistici.

8. Qualora nelle suddette zone vi sia carenza delle opere di urbanizzazione primaria l'intervento diretto è subordinato alla stipula di una convenzione con la Pubblica Amministrazione per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita delle relative aree; a tale scopo il R.U. ha individuato dei comparti soggetti a Intervento Diretto Convenzionato, così come definito all'art. 6.10 delle presenti N.T.A., a cui fare riferimento per il calcolo della SUL max consentita.

9. Per gli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale ad un solo piano fuori terra inseriti in aree dove prevalgono tipologie edilizie a due o più piani, compreso i comparti identificati con la lettera S (saturi), è consentito il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti. L'intervento dovrà

essere realizzato con materiali, scelte tipologiche, finiture e colori tali da migliorare l'inserimento degli edifici nel più vasto contesto urbano e storico nel quale sono inseriti e potrà essere consentito solo su edifici principali contenenti locali di abitazione e non su locali accessori anche se a destinazione d'uso residenziale. Il rialzamento dovrà essere realizzato nel rispetto dei distacchi fra fabbricati e dai confini di proprietà ed in deroga dal distacco dalle strade.

10. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono possibili solamente attraverso la predisposizione di specifici Piani di Recupero e di apposite schede con cui integrare l'Allegato 12e secondo le modalità espresse all'art. 11.3 e delle presenti N.T.A. Qualora, nell'ambito di un intervento di Ristrutturazione Urbanistica, sia presente un edificio di pregio storico, architettonico e/o ambientale, per questo edificio valgono le norme di cui al precedente comma 5. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati si fa riferimento a quanto stabilito all'art. 6.14, mentre per quanto riguarda la dotazione di parcheggi e verde pubblico si fa riferimento ai seguenti parametri:

- 30 mq ad abitante di cui 15 mq a parcheggio e 15 mq a verde attrezzato.

Al fine dell'osservanza del rapporto sopra indicato si assume che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano 30 mq. di SUL . Qualora sia impossibile reperire le superfici a standard nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione urbanistica, è possibile valutare la possibilità di monetizzazione del verde pubblico e del 50% dei parcheggi pubblici.

*7.3. Zone C1: Aree destinate a insediamenti a prevalente **carattere** residenziale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione.*

1. Corrispondono alle aree destinate dai precedenti strumenti urbanistici a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale che allo stato attuale sono in fase di realizzazione.
2. Per quanto concerne i parametri urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso ammesse si fa riferimento alle normative dei rispettivi piani attuativi.

*7.4. Zone C2: Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi. ~~in corso di esecuzione.~~*

1. Corrispondono alle aree destinate dal presente R.U. a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale da trasformare attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata da attuarsi secondo le modalità riportate all'art. 11 delle presenti N.T.A..
2. Con esse e con le infrastrutture di contorno il R.U. intende definire un nuovo limite urbano che contribuisca a definire in modo certo il rapporto fra città e campagna
3. I nuovi insediamenti devono integrarsi con il tessuto edilizio esistente al fine di ottenere un risultato urbanistico unitario.

4. Le Tavv. 5-6-7 e 8 del R.U. individuano la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione e i comparti da sottoporre a Piani Attuativi. All'interno dei comparti sono comprese superfici fondiarie, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e da cedere gratuitamente al Comune secondo il Criterio di Perequazione Urbanistica di cui all'art. 10 delle presenti norme. Le tabelle relative alle singole U.T.O.E. contengono i parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite Piani Attuativi pubblici o privati convenzionati.

5. All'interno dei comparti di attuazione delle Zone C devono essere reperiti gli standard pubblici ai sensi del D.M. 1444/1968, così come definiti nelle apposite tabelle di dimensionamento dei Parametri Urbanistici.

6. Dovranno altresì essere reperiti all'interno dei singoli lotti fondiari di intervento gli spazi da destinare a parcheggi privati, secondo quanto stabilito dalla legge n. 122/1989, così come definito all'art. 6.14 .

7. Qualora nella stesura dei Piani Attuativi si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili sarà consentito un incremento della S.U.L. massima consentita del 10

8. Tutti gli interventi dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche presenti in ogni comparto.

9. Per quel che concerne gli edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale, individuati nelle Tavv. 5-6-7 e 8 del R.U., la tutela e la valorizzazione dei medesimi viene perseguita attraverso l'attribuzione, per ciascuno di essi, della categoria del restauro o della ristrutturazione edilizia.

10. Per quel che concerne gli edifici non di pregio storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti tutti gli interventi così come definiti all'art. 14 delle presenti Norme, e fatte salve le norme relative ai Piani Attuativi di cui all'art. 11.2 .

*7.5. Zone C3: Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente residenziale soggetti a intervento diretto convenzionato.*

1. Corrispondono ad aree di modesta ampiezza destinate dal presente R.U. a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale da attuarsi attraverso Intervento Diretto Convenzionato secondo le modalità riportate all'art. 6.10 delle presenti Norme.

2. Esse al pari delle zone C2, contribuiscono alla ricucitura dei tessuti edilizi degli insediamenti che risultano da completare, sia sotto il profilo edilizio che urbanistico; per la modesta ampiezza delle stesse si prevede l'intervento diretto convenzionato anziché l'utilizzo del piano attuativo.

3. Le Tavv. 5-6-7 e 8 del R.U. individuano i comparti da sottoporre a Intervento Diretto Convenzionato. All'interno dei comparti sono comprese superfici fondiarie, strade, parcheggi,

standard pubblici da realizzare e da cedere gratuitamente al Comune secondo il Criterio di Perequazione Urbanistica di cui all'art. 10 delle presenti Norme.

4. Le tabelle relative alle singole U.T.O.E contengono i parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite Intervento Diretto Convenzionato.

5. All'interno dei comparti delle Zone C3 devono essere reperiti gli standard pubblici ai sensi del D.M. 1444/1968, così come definiti nelle apposite tabelle di dimensionamento dei Parametri Urbanistici.

6. Dovranno altresì essere reperiti all'interno dei singoli lotti fondiari di intervento gli spazi da destinare a parcheggi privati, secondo quanto stabilito dalla legge n. 122/1989, così come definito all'art. 6.14 .

7. Qualora nella progettazione degli interventi si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili sarà consentito un incremento della S.U.L. massima consentita del 10.

8. Gli interventi dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche presenti al contorno e integrarsi con il tessuto edilizio esistente al fine di ottenere un risultato urbanistico unitario.

#### *7.6. Zona D1: Insediamenti a carattere commerciale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.*

1. Corrispondono alle aree destinate dai precedenti strumenti urbanistici ad attività commerciali, attuate nella loro maggior parte e munite delle opere di urbanizzazione primaria.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono artigianali di servizio, commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, vendita all'ingrosso).

3. Le Tabelle relative alle U.T.O.E. allegata alle presenti Norme contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione di lotti liberi o parzialmente liberi. Per gli edifici esistenti a carattere commerciale i cui lotti di pertinenza risultino saturi S sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme. Per quanto riguarda la dotazione i parcheggi privati si fa riferimento a quanto stabilito all'art. 6.14

4. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono possibili solamente attraverso la predisposizione di specifici Piani di Recupero e di apposite schede con cui integrare ed aggiornare l'Allegato 12e secondo le modalità espresse all'art. 11.3 delle presenti N.T.A..

#### *7.7. Zona D2: Insediamenti a carattere produttivo muniti delle opere di urbanizzazione primaria.*

1. Corrispondono alle aree destinate dai precedenti strumenti urbanistici ad attività produttive, attuate nella loro maggior parte e munite delle opere di urbanizzazione primaria .

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono produttive, commerciali, direzionali, artigianali di servizio, magazzini e depositi, turistico-ricettive e per il tempo libero, pubbliche e d'interesse pubblico.

3. È ammessa, nell'ambito dei parametri stabiliti, la realizzazione, in corpo unico con il fabbricato principale, di un'abitazione per ogni lotto fondiario, da destinare al custode o al proprietario/titolare dell'attività, con il limite massimo di 130 mq. di S.U.L.; tale superficie non potrà comunque eccedere la S.U.L. del fabbricato principale. .

4. Le Tabelle relative alle U.T.O.E. allegate alle presenti Norme contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti liberi o parzialmente liberi. Per gli edifici esistenti a carattere produttivo e commerciale i cui lotti di pertinenza risultino saturi alla luce dei nuovi parametri urbanistici sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme.

5. Per quanto riguarda la dotazione i parcheggi privati si fa riferimento a quanto stabilito all'art. 6.14.

*7.8. Zona D3: Aree destinate a insediamenti a carattere produttivo e/o commerciale, soggette a piani attuativi in corso di esecuzione.*

1. Costituiscono le aree destinate dai precedenti strumenti urbanistici a nuovi insediamenti a prevalente carattere produttivo che allo stato attuale sono in fase di realizzazione.

2. Per quanto concerne i parametri urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso ammesse si fa riferimento alle normative dei piani attuativi approvati. È comunque ammessa la realizzazione di isole ecologiche per lo stoccaggio momentaneo dei rifiuti ingombranti prima del loro trasferimento agli impianti di smaltimento.

*7.9. Zona D4: Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere produttivo e/o commerciale soggette a piani attuativi.*

1. Corrispondono alle aree destinate dal presente R.U. a nuovi insediamenti a prevalente carattere produttivo da trasformare attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata da attuarsi secondo le modalità riportate all'art. 11 delle presenti N.T.A..

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono produttive, commerciali, all'ingrosso e al dettaglio, direzionali, turistico -ricettive e artigianali di servizio pubbliche o d'interesse pubblico.,

3. È ammessa, nell'ambito dei parametri stabiliti, la realizzazione, in corpo unico con il fabbricato principale, di un'abitazione per ogni lotto fondiario, da destinare al custode o al proprietario/titolare dell'attività, con il limite massimo di 130 mq. di S.U.L.; tale superficie non potrà comunque eccedere la S.U.L. del fabbricato principale.

4. Le Tavv. 5-6-7 e 8 del R.U. individuano la sistemazione urbanistica delle nuove aree di espansione

e i comparti da sottoporre a Piani Attuativi. All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiarie, e superfici non fondiarie quali strade, standard pubblici da realizzare e da cedere al Comune secondo i criteri della perequazione urbanistica di cui all'art. 10. Le tabelle relative alle singole U.T.O.E. contengono parametri urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare tramite Piani Attuativi pubblici o privati convenzionati.

5. I Piani Attuativi dovranno prevedere gli standard pubblici già individuati nelle carte del R.U.; per quanto riguarda la realizzazione dei parcheggi privati ai sensi della legge n. 122/1989 e delle altre disposizioni normative di carattere regionale in materia di attività commerciali si fa riferimento a quanto stabilito agli artt. 6.14.

6. Qualora nella stesura dei Piani Attuativi si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili sarà consentito un incremento della SUL max. consentita del 10.

#### *7.10. Zona D5: Aree destinate a insediamenti per la produzione di energia elettrica*

1. Corrispondono alle aree destinate dai precedenti strumenti urbanistici ad impianti per la produzione di energia elettrica da fonti geotermiche o rinnovabili.

2. Le destinazioni d'uso ammesse: produttive, direzionali e artigianali di servizio strettamente collegate alle funzioni principali, pubbliche o d'interesse pubblico.

3. L'utilizzazione di aree libere o parzialmente libere avverrà attraverso interventi diretti convenzionati, tale convenzione fra Comune ed Enel o altro operatore definirà in base a progetti specifici il dimensionamento per l'utilizzazione dei lotti, le caratteristiche tipologiche degli impianti, gli oneri a carico degli operatori privati. Le tabelle relative alla UTOE definiscono la SUL massima consentita in tutta l'area pertanto i singoli interventi potranno essere eseguiti nell'ambito di detto tetto massimo.

Per gli edifici esistenti, la cui destinazione d'uso risulta coerente con quella prevista per tale zona sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati si fa riferimento a quanto stabilito all'art. 6.14

4. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono possibili solamente attraverso la predisposizione di specifici Piani di Recupero e di apposite schede con cui integrare ed aggiornare l'Allegato 12e secondo le modalità espresse all'art. 11.3. delle presenti N.T.A. Per quanto riguarda la dotazione i parcheggi privati si fa riferimento a quanto stabilito all'art. 6.14 mentre per quanto concerne la dotazione minima di standard di aree ad uso pubblico si fa riferimento ai seguenti parametri:

- 20% della Superficie Territoriale del comparto di Ristrutturazione Urbanistica di cui almeno la metà a parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie e la restante quota a verde pubblico.

### *7.11. Zona E1: Aree agricole.*

1. Corrispondono alle aree agricole, esterne alle UTOE, facenti parte del sistema funzionale dell'agricoltura .
2. Esse sono articolate per ambiti di paesaggio e per tipologia agraria, così come definiti al Cap. 1 TIT. III delle presenti Norme.
3. Esse si distinguono in: “Aree ad agricoltura sviluppata estensiva” ed “Aree ad economia agricola debole” articolate al proprio interno secondo le suddivisioni degli Ambiti di Paesaggio individuati dal P.S. e confermati dal R.U.
4. All'art. 21 delle presenti Norme sono definiti gli indirizzi progettuali e le prescrizioni ambientali e paesaggistiche per ciascuno degli ambiti tipologici delineati, sia per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, che per la realizzazione di nuove costruzioni e annessi, nonché per il mantenimento e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche ambientali.

### *7.12. Zona E2: Aree agricole periurbane.*

1. Corrispondono alle aree a prevalente funzione agricola interne alle UTOE definite in sede di P.S. ma esterne ai centri abitati definiti dal presente RU. in quanto non interessate da tra formazioni di tipo urbanistico.
2. Esse costituiscono una sorta di filtro fra gli ambiti urbani veri e propri e i sistemi territoriali agricoli e di paesaggio.
3. Esse si configurano prevalentemente come “Aree ad economia agricola debole “, e come aree di pertinenza ambientale e paesaggistica dei centri urbani. Possono ospitare attività agricole amatoriali o di tipo domestico quali orti urbani; rientrano a tutti gli effetti nella disciplina delle aree agricole; per queste aree le presenti norme dettano indirizzi e prescrizioni all'interno dei Sistemi agricoli esterni alle UTOE in cui sono ricomprese.
4. Per le aree agricole periurbane che siano comprese nell'UTOE di connessione di Pomarance così come perimetrato nel PS, sono ammesse attività di deposito e stoccaggio qualora si riferiscano ad attività dell'adiacente zona produttiva esistente con esse confinanti e comunque che non interessino superfici a colture agrarie specializzate o di interesse paesaggistico ambientale, che non interagiscano nei rapporti pertinenziali delle corti rurali esistenti, che ricadano entro una fascia di 40 ml dalla zona produttiva; tali attività sono condizionate ad interventi di miglioramento ambientale che prevedano messa a dimora di fasce arboree o arbustive di schermatura, adeguate sistemazioni idrauliche dell'area, l'eliminazione di ogni elemento di degrado presente.

### *7.13. Zona F1: Aree destinate a verde pubblico attrezzato*

1. Nella Sottozona F1 trovano collocazione gli spazi a verde pubblico attrezzato, le nuove piazze urbane, i giardini pubblici esistenti e di progetto, individuati con simbologia diversificata nelle Tavv. 5-6-7 e 8.

I simboli elencati nella cartografia 1:2000 hanno carattere di indirizzo localizzativo, e non vincolante, in funzione dell'assetto urbano complessivo. I parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica e in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti.

2. Tali zone rappresentano le aree da destinare a standard di verde pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968 art. 3..

3. In ogni caso il progetto per la realizzazione di una piazza, di uno spazio di verde attrezzato o di un parco dovranno essere eseguiti previo studio preliminare di un' area abbastanza ampia in modo da evidenziarne le connessioni con il tessuto urbano esistente al fine di non compromettere e/o contraddire la futura utilizzazione delle aree non oggetto dell'intervento.

4. Gli interventi in area F1 possono anche essere realizzati e gestiti da soggetti privati diversi dalla Pubblica Amministrazione, attraverso la stipula di una convenzione con il Comune che ne determini il dimensionamento, le modalità di attuazione e di gestione e ne garantisca l'uso pubblico.

5. Potranno essere realizzate coperture stagionali all'interno degli spazi di cui sopra a condizione che siano realizzate con materiali leggeri tipo tensostrutture, che non modifichino lo stato dei luoghi, che non producano aggravio dell'assetto idraulico al contorno e che nel titolo abilitativo necessario alla realizzazione, sia individuato il periodo nel quale la struttura verrà installata e successivamente rimossa.

6. Le aree F1 collocate all'interno di comparti soggetti a Piani Attuativi di iniziativa privata dovranno essere cedute gratuitamente al Comune e nei casi previsti dal R.U. realizzate a cura degli stessi soggetti attuatori secondo i progetti contenuti nel piano urbanistico attuativo convenzionato con il Comune così come stabilito all'art. 11 delle presenti norme.

7. Nelle aree a parco potranno trovare ubicazione piccole strutture commerciali o esercizi pubblici, nonché strutture per il tempo libero e la ricreazione con funzioni complementari a quelle svolte dalle attrezzature principali. I parametri dimensionali e urbanistici di eventuali manufatti di servizio nonché le caratteristiche paesaggistiche e ambientali delle stesse saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica e o privata convenzionata in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti

8. Per quel che concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non di pregio storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti la Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Addizione Volumetrica, Sostituzione Edilizia e Demolizione Edilizia, così come definiti all'art. 14

delle presenti N.T.A. .

9. Per quel che concerne gli edifici di particolare pregio storico, architettonico e/o ambientale, individuati nelle Tavv. 5-6-7 e 8 del R.U., la tutela e la valorizzazione dei medesimi viene perseguita attraverso l'attribuzione, per ciascuno di essi della categoria del restauro o della ristrutturazione edilizia

#### *7.14. Zona F2: Aree destinate ad attrezzature pubbliche.*

1. Nella Sottozona F2 trovano collocazione le attrezzature pubbliche e i servizi pubblici, individuati con simbologia diversificata nelle Tav. 5-6-7 e 8. Esse rappresentano le aree da destinare ad attrezzature pubbliche comprese quelle destinate a standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art. 3.

2. I simboli elencati nella cartografia 1:2000 hanno carattere di indirizzo localizzativo, e non vincolante, in funzione dell'assetto urbano complessivo. I parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica e in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti.

3. I progetti delle opere pubbliche previste dovranno essere redatti tenendo di conto del contesto urbano circostante sia in termini di caratteri architettonici e ambientali che i funzionalità in modo da evidenziarne le connessioni con il tessuto urbano esistente, ed in considerazione del fatto che tali opere assolvono anche alla funzione di individuare centralità urbane.

4. Gli interventi in area F2 possono anche essere realizzati e gestiti da soggetti privati diversi dalla Pubblica Amministrazione, attraverso la stipula di una convenzione con il Comune che ne determini il dimensionamento, le modalità di attuazione e di gestione e ne garantisca l'uso pubblico.

5. All'interno o all'esterno delle attrezzature pubbliche potranno trovare ubicazione esercizi pubblici e piccole strutture commerciali come funzioni complementari a quelle svolte dalle attrezzature principali. Tali strutture saranno consentite a discrezione dell'Amministrazione Comunale in base a criteri di necessità ed estetica preferendo il loro inserimento all'interno dell'edificio principale.

6. Le aree F2 collocate all'interno di comparti soggetti a Piani Attuativi di iniziativa privata dovranno essere cedute gratuitamente al Comune e qualora l'Amministrazione Comunale lo richieda le opere potranno essere realizzate a cura degli stessi soggetti attuatori a scomuto totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria.

#### *7.15. Zona F3 Aree destinate a verde privato*

1. Sono aree collocate all'interno degli ambiti urbani: non contengono potenzialità edificatoria, tuttavia possono costituire un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti.

2. Possono essere destinate a giardini privati e orti domestici e spazi di sosta privati scoperti.

3. Laddove costituiscano aree di pertinenza di un edificio possono essere ad esso aggregate come resede e in tal modo ospitare le strutture pertinenziali, di cui ai punti c) d) e g) dell'art. 6.15 delle presenti norme.

4. Nelle aree F3 sono possibili tutte quelle attività agricole che non contrastino con la loro collocazione nel contesto urbano.

5. Per gli edifici esistenti all'interno di aree F3, che non rivestono particolare interesse storico, artistico, architettonico, ambientale, sono possibili tutti gli interventi di cui all'articolo 14 delle presenti norme, ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, compresi gli ampliamenti una tantum previsti per i fabbricati ad uso residenziale in zona agricola di cui agli art. 21.1 delle presenti norme.

6. Per gli edifici di pregio storico architettonico e/o ambientale individuati nelle Tavv 5-6-7 e 8 del presente R.U., la tutela e la valorizzazione dei medesimi viene perseguita attraverso l'attribuzione, per ciascuno di essi, della categoria del restauro o della ristrutturazione edilizia.

#### *7.16. Zona F4: Aree destinate ad attività e servizi di interesse collettivo a carattere privato.*

1. Sono aree private destinate a servizi a prevalente carattere generale: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle direzionali, commerciali di vicinato, turistico-ricettive, servizi socio-sanitari, culturali, religiosi, ricreativi e per il tempo libero; è consentita anche la destinazione residenziale per lo svolgimento delle funzioni principali e nel limite massimo del 20% della S.U.L. consentita per ogni comparto d'intervento.

2. In tali zone si opererà o con intervento diretto, o con intervento diretto convenzionato o con Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionata, a seconda dell'ampiezza e dell'importanza dell'intervento.

3. I dimensionamenti massimi e i parametri urbanistici sono definiti nelle tabelle relative alle singole UTOE articolati per comparto.

4. Si dovrà prevedere la sistemazione complessiva delle aree scoperte salvaguardando l'assetto vegetazionale esistente, la realizzazione dei manufatti necessari a svolgere le funzioni con tipologie e materiali adeguati al contesto ambientale nonché la predisposizione degli spazi di sosta e le infrastrutture necessarie già previste in sede di R.U. e ulteriormente precisate in base al tipo di attività da insediare: il Comune potrà richiedere in sede di definizione della convenzione con gli operatori privati maggiori dotazioni di spazi di sosta o infrastrutture in base al tipo di destinazione che verrà insediata.

5. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati si fa riferimento a quanto previsto all'art. 6.14 delle presenti N.T.A. mentre per quanto riguarda la dotazione di standard pubblici si fa riferimento a

quanto già individuato nelle carte di R.U. e si dovranno prevedere le quantità necessarie in base alla tipologia del servizio e in accordo convenzionale con la Pubblica Amministrazione.

6. Per gli edifici esistenti privi di pregio storico e ambientale collocati cartograficamente all'interno di aree F4, che non vengano riutilizzati per le nuove destinazioni d'uso, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti norme, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni di zona e attraverso i relativi piani attuativi.

7. Per gli edifici di pregio storico architettonico e/o ambientale individuati nelle Tavv. 5-6-7 e 8- del presente R.U. la valorizzazione dei medesimi viene perseguita attraverso l'attribuzione, per ciascuno di essi, della categoria del restauro o della ristrutturazione edilizia; anche per questi è sempre possibile una loro riutilizzazione nell'ambito delle nuove destinazioni di zona salvo il rispetto delle caratteristiche storiche e architettonico-ambientali degli stessi così come sopra definito.

8. Potranno essere realizzate coperture stagionali a condizione che siano realizzate con materiali leggeri tipo tensostrutture, che non modifichino lo stato dei luoghi, non producano aggravio dell'assetto idraulico al contorno e che nel titolo abilitativo necessario alla realizzazione sia individuato il periodo nel quale la struttura verrà installata e successivamente rimossa.

#### *7.17. Zona P: Aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico*

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici.

2. In taluni casi la realizzazione e la gestione di tali parcheggi può avvenire anche ad opera di privati attraverso la stipula di apposita convenzione con il Comune che ne garantisca l'uso pubblico.

3. Nelle Tavv. 5-6-7-8 sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. In linea di massima i parcheggi pubblici sono collocati in modo diffuso lungo la viabilità urbana al fine di rendere più agevole la sosta. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano.

4. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale.

## ***Art. 8. Destinazioni d'uso.***

1. Per destinazione d'uso di un edificio si intende l'uso o la funzione prevalente che vi si svolge.
2. Le destinazioni d'uso sono definite come segue:
  - a) residenziale;
  - b) produttiva (industriale e artigianale);
  - c) commerciale;
  - d) turistico-ricettiva e per il tempo libero;
  - e) direzionale;
  - f) di servizio;
  - g) commerciale all'ingrosso e depositi;
  - h) agricola ed altre attività ad essa connesse.
3. Costituisce cambio di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle categorie sopra elencate. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso se vi sono le condizioni per l'abitabilità, raggiungibile anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia.
4. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione in atto di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.
5. La destinazione d'uso in atto di un immobile è quella risultante dai documenti concessori regolarmente rilasciati.
6. Per artigianato di servizio si intendono tutte quelle piccole attività, produttrici di beni e servizi, compatibili e complementari alla funzione residenziale, spesso unite ai negozi di vicinato, quali parrucchieri, pasticcerie, panifici, lavanderie e similari .
7. Rientrano nella destinazione turistico-ricettiva tutte le attività tipiche del settore (alberghi, ristoranti, residence e simili), ma anche tutte le attività finalizzate al tempo libero (sportive, ricreative, per lo spettacolo, esercizi di intrattenimento e svago, quali sale da ballo, discoteche e locali notturni, pub e simili).
8. Per la destinazione commerciale si fa riferimento alle tre tipologie indicate all'art. 6 delle presenti norme: esercizio di vicinato, media struttura di vendita, grande struttura di vendita.
9. Il cambio di destinazione d'uso è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate nel R.U..
10. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei Piani Attuativi, documentando il rispetto degli standard di R.U..

## ***Art. 9. Attitudine alla trasformazione dei suoli e Fattibilità delle trasformazioni***

### ***9.1. Condizioni alla trasformazione nelle aree affette da fragilità geomorfologica***

1. Sono fragili dal punto di vista geomorfologico tutte quelle aree in cui sono stati individuati processi morfodinamici attivi o dei quali non è certa l'inattività, come pure le aree acclivi nelle quali affiorano litotipi con caratteristiche geotecniche "sfavorevoli" alla stabilità, spesso caratterizzate da processi morfologici minori.

2. In generale, al fine di tutelare e se possibile favorire il recupero della stabilità nelle aree fragili cui corrispondono livelli di pericolosità geomorfologica pari alle classi:

I) P.F.M.E. e P.F.E. delle Tavole L (pericolosità geomorfologica ai sensi del P.A.I. Bacino Regionale Toscana Costa)

II) G4, G3 e G2 parzialmente (zone individuate con retino più scuro) delle Tavole N (pericolosità geomorfologica ai sensi del D.P.G.R. 26/r)

si definiscono le seguenti direttive che hanno valore di linee guida per la formazione delle NTA del Regolamento Urbanistico:

- a) è da evitare la realizzazione di sbancamenti e riporti consistenti;
- b) è da evitare la realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua;
- c) la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio geomorfologico di dettaglio;
- d) gli interventi strutturali di tipo conservativo devono essere finalizzati anche alla eliminazione o mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare il massimo ottenibile consolidamento e la più efficace messa in sicurezza;
- e) la possibilità di realizzare nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato;
- f) gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali, etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto, che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti;
- g) al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate;

- h) qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e con le modifiche previste. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio del reticolo idrografico minore, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali. Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera;
- i) sono da incentivare il mantenimento, la manutenzione ed il ripristino delle opere di sistemazione idraulico-agraria di presidio, tipiche degli assetti agricoli storici quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque selvagge, drenaggi, ecc;
- j) è da incentivare l'inerbimento permanente, evitando il pascolo, nelle zone limitrofe le aree calanchive;
- k) è da incentivare il mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo dal ciglio superiore della scarpata a monte e dal ciglio inferiore della scarpata a valle della sede stradale;
- l) è da incentivare il mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo in adiacenza della rete di regimazione delle acque nonché il mantenimento, lungo la viabilità podereale, i sentieri, le mulattiere e le carrarecce, delle cunette, dei taglia-acque e di opere simili al fine di evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali.

3. All'interno delle aree G4 caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali :

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.

e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purché siano previsti, ove necessario, interventi mirati tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

4. All'interno delle aree G3 caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata è necessario rispettare i seguenti principi generali:

a) l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.;

b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati;

e) possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

5. All'interno delle aree G2, caratterizzate da pericolosità geomorfologia media, le condizioni di attuazione 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.

6. All'interno delle aree P.F.M.E. valgono le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 13 del PAI del Bacino Toscana Costa.

a) Sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che

determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

- b) Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
- c) Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
- d) Nelle aree P.F.M.E il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
- e) La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in

sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

- f) Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
- g) Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:
- 1) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
  - 2) interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purchè siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
  - 3) gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;
  - 4) gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
  - 5) gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;
  - 6) nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere

con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione.

h) All'interno delle aree P.F.E. valgono le seguenti *condizioni alla trasformazione*, nel rispetto dell'art. 14 del P.A.I. del Bacino Toscana Costa.

- 1) Nelle aree P.F.E. sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
- 2) Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
- 3) Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
- 4) Nelle aree P.F.E. il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
- 5) La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di approvazione del presente Piano è subordinata alla verifica dello stato

di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area..

- 6) Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza.
- 7) Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
- 8) Sono consentiti inoltre i seguenti interventi:
  - I) interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% in volume del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;
  - II) opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.

### *9.2. Condizioni alla trasformazione nelle aree affette da fragilità idraulica*

1. Sono da considerarsi fragili dal punto di vista idraulico tutte le zone della pianura alluvionale nelle quali è alta la probabilità che si verifichino eventi alluvionali sia a carico dei corsi d'acqua principali che a carico dei corsi d'acqua minori. Sono altresì da considerarsi fragili le aree in cui, a causa dell'inefficienza del reticolo drenante o per la presenza di barriere morfologiche antropiche, è alta la probabilità che si verifichino problemi di accumulo e ristagno, seppur temporaneo, delle acque meteoriche.

2. La fragilità idraulica è determinata sia dalla ricorrenza probabilistica dell'evento calamitoso che dall'altezza prevedibile della lama d'acqua. In funzione di questi due fattori le aree fragili sono state inserite nelle varie classi di Pericolosità.

3. Per le zone individuate dalle Classi di Pericolosità Idraulica:

I) P.I.M.E. e P.I.E. delle Tavole M del P.S. (pericolosità idraulica ai sensi del P.A.I. Bacino Regionale Toscana Costa)

II) I4 e I3 delle Tavole O del R.U. (pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 26/r)

si definiscono le seguenti direttive che hanno valore di linee guida per la formazione delle NTA del Regolamento Urbanistico:

- a) sono da evitare gli interrati ed i seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre) nonché la realizzazione di rampe o scale di accesso a locali con ingresso posto al di sotto del piano campagna se non protetti da soglie poste a quote di sicurezza;
- b) gli interventi strutturali di tipo conservativo devono essere finalizzati anche alla eliminazione o mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare la più efficace messa in sicurezza: dovrà essere valutata l'opportunità di sopraelevare il piano di calpestio dei locali al piano terra stabilendo l'entità della sopraelevazione in modo da garantire la messa in sicurezza dei manufatti;
- c) la possibilità di realizzare nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato;
- d) la possibilità di localizzare nuove espansioni urbanistiche sia residenziali che industriali è subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'interno delle stesse aree o in aree adiacenti;
- e) nuove espansioni devono essere accompagnate da uno studio di dettaglio del reticolo minore e da programmi di intervento per garantire la continuità del deflusso delle acque superficiali verso le linee di scolo naturali;
- f) il convogliamento di acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, senza che si determinino danni dovuti al ristagno;
- g) qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e con le modifiche previste. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio del reticolo idrografico minore, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali. Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera;
- h) in generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato

attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza;

- i) nel territorio rurale la rete di drenaggio delle acque di pioggia dovrà comunque garantire una volumetria di accumulo non inferiore a 200 mc per ha.

4. All'interno delle aree I4 ed I3, caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, è necessario rispettare i seguenti criteri generali :

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- b) nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- d) relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - I) dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni
  - II) dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- e) possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità;
- f) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
- g) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;

h) deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

5. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree.

6. All'interno delle aree P.I.M.E. valgono le seguenti *condizioni alla trasformazione*, nel rispetto dell'art. 5 del PAI del Bacino Toscana Costa.

a) Nelle aree P.I.M.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

b) Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con le condizioni di cui al successivo comma 11, punto 3.

c) Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei propri atti di

pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

- d) Nelle aree P.I.M.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
- e) La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- 1) dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
  - 2) dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle;
  - 3) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).
- f) In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.
- g) Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree

risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

- h) Nelle aree P.I.M.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni :
- 1) dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza, compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
  - 2) dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle;
  - 3) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).
- i) Nelle aree P.I.M.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.
- j) Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali. Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:
- 1) interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;
  - 2) interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.
- k) Sono inoltre consentiti:
- 1) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;
  - 2) gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;

- 3) la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubbliche non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione, ed ove positivamente valutati costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano;
- 4) nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;
- 5) l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

l) Comuni possono promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.

7. All'interno delle aree P.I.E. valgono le seguenti *condizioni alla trasformazione*, nel rispetto dell'art. 6 del P.A.I. del Bacino Toscana Costa.

- a) Nelle aree P.I.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.
- b) Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o

contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

- c) Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
- d) Nelle aree P.I.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
- e) La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - 1) dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
  - 2) dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle;
  - 3) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).
- f) In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla

realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.

- g) Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano
- h) Nelle aree P.I.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- 1) dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
  - 2) dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle;
  - 3) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).
- i) Nelle aree P.I.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso di specifici piani di sicurezza.
- j) Nelle aree P.I.E. sono consentiti, oltre agli interventi di cui ai commi 10 e 11 dell'art. 5 del PAI del Bacino Toscana Costa:
- 1) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti, alle seguenti condizioni:
  - 2) dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza;
  - 3) dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.
- le opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzati con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree.

k) I Comuni possono promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.

8. All'interno dell'area A.S.I.P. (Aree Strategiche per Interventi di Protezione) individuata nella Tavola M4 del Piano Strutturale e nella Tavola O4 del regolamento Urbanistico, valgono le seguenti *condizioni alla trasformazione*, nel rispetto dell'art. 10 del P.A.I. del Bacino Toscana Costa.

- a) All'interno delle aree A.S.I.P. non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativo.
- b) Può essere consentita la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché compatibili con la realizzazione degli interventi previsti e previo parere favorevole del Bacino.
- c) Per i manufatti esistenti all'interno delle aree A.S.I.P. sono consentiti gli interventi che non comportano aumento di superficie coperta, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali, nonché adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza e igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche.
- d) Il Bacino potrà, a seguito di ulteriori studi e verifiche, ovvero su proposta delle Amministrazioni interessate, individuare ulteriori aree strategiche per interventi di prevenzione.

Le aree di pertinenza fluviale sono state considerate in via cautelativa pari alle aree esondabili per eventi di piena con tempo di ritorno fino a 200 anni, e potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, comunque nel rispetto di quanto stabilito all'Art.9 del PAI Bacino Toscana Costa

### *9.3. Condizioni alla trasformazione nelle aree fragili per vulnerabilità idrogeologica*

1. Nelle zone con vulnerabilità elevata, corrispondente alle classi 4b e 4a delle Tavole H, per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica, sono da evitare:

- a) tutte le attività vietate dal Dlgs 152/99 relativo a “Disposizioni di tutela delle acque dall'inquinamento”.

2. Nelle aree a vulnerabilità medio-elevata, corrispondente alla Classe 3b delle Tavole H:

- a) la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

#### *9.4. Fattibilità delle trasformazioni individuate dal R.U.*

1. Per le trasformazioni previste nell'ambito delle UTOE, il giudizio di fattibilità è stato indicato con una apposita sigla nelle Carte di Fattibilità.

Per le zone agricole, dove gli interventi non sono localizzati, è stata predisposta una tabella attraverso la quale, incrociando la pericolosità dell'area d'intervento con la trasformazione prevista, è possibile risalire alla Classe di Fattibilità.

##### **9.4.1. Classi di Fattibilità**

1. La Fattibilità degli interventi previsti all'interno delle zone urbanistiche è stata suddivisa in quattro classi corrispondenti a quelle definite dal D.P.G.R. 27/04/2007 n°26/r. Quando la fattibilità è risultata condizionata, sono state introdotte ulteriori prescrizioni mirate all'approfondimento delle problematiche evidenziate dai livelli di pericolosità.

2. Nelle carte di Fattibilità abbiamo riportato le perimetrazioni delle aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E.) e molto elevata (P.F.M.E.) del P.A.I. Bacino toscana Costa che corrispondono rispettivamente alle classi G.3 e G4 del D.P.G.R. 26/r. e delle e aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E.) e molto elevata (P.I.M.E.) del P.A.I. Bacino toscana Costa che corrispondono rispettivamente alle classi I.3 e I.4 del D.P.G.R. 26/r .

3. Al loro interno si prescrive il rispetto delle norme di salvaguardia e delle norme di attuazione del P.A.I.; le trasformazioni ammesse sono quelle consentite dagli artt. del P.A.I. e dagli Artt. Del D.P.G.R. 26/r, che escludono la possibilità di nuovi interventi, in mancanza di progetti di messa in sicurezza, come di seguito meglio definito:

A) All'interno delle aree P.F.M.E. valgono le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 13 del PAI del Bacino Toscana Costa:

1. Sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

2. Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

- \* ) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- \* ) interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purchè siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- \* ) gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;
- \* ) gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- \* ) gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;
- \* ) nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione.

B) All'interno delle aree P.F.E. valgono le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 14 del P.A.I. del Bacino Toscana Costa:

1. Nelle aree P.F.E. sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e

mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

2. Sono consentiti inoltre le opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.

C) All'interno delle aree P.I.M.E. valgono le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 5 del PAI del Bacino Toscana Costa:

1. Nelle aree P.I.M.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

2. Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali. Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:

\*) interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;

\*) interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.

3. Sono inoltre consentiti:

\*) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;

- \* ) gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;
- \* ) la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubbliche non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione, ed ove positivamente valutati costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano;
- \* ) nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;
- \* ) l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

D) All'interno delle aree P.I.E. valgono le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 6 del P.A.I. del Bacino Toscana Costa:

- \* ) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti, alle seguenti condizioni:
- \* ) dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza;
- \* ) dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

- \*) le opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzati con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree.

4. La fattibilità attribuita ai soli interventi consentiti corrisponde alla classe 3.

#### *9.4.1.1. Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni*

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. Per gli interventi edilizi di modesto impatto che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione. Gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno comunque essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo dello Strumento Urbanistico.

#### *9.4.1.2. Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto*

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. Gli interventi edilizi su aree ricomprese in tali zone non necessitano di indagini di dettaglio a livello di "area complessiva" ma il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area nonché il funzionamento del sistema di scolo locale.

#### *9.4.1.3. Classe F3 - Fattibilità condizionata*

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
2. Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla

redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.

3. L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all'interno della richiesta del titolo abilitativo occorrente.

4. La documentazione da presentare a corredo della realizzazione dei progetti è la seguente:

5. Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geomorfologica, il progetto di intervento deve essere supportato da un'esauritiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- a) carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
- b) risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
- c) sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
- d) risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora, nelle aree collinari, siano previsti consistenti operazioni di sbancamento e riporto;
- e) studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;
- f) un'analisi accurata delle problematiche rilevate e l'indicazione degli interventi per la mitigazione del rischio; tali interventi, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- g) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati. Potranno essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativi all'attività edilizia.

6. Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica, il progetto

dell'intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- 1) sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato nel P.S.;
- 2) schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento, se non trattasi di zone totalmente urbanizzate;
- 3) studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione;

7. Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate. I Piani Attuativi che comportano nuove urbanizzazioni, dovranno definire la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali a partire dalle quote di sicurezza individuate per l'intero comparto urbanistico. Sempre a livello di comparto urbanistico dovrà essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato.

8. Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione senza aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.

#### *9.4.1.4. Classe F4 - Fattibilità limitata*

1. All'interno delle U.T.O.E. non è mai stata attribuita la classe di Fattibilità F4, in quanto tutti gli interventi di nuova edificazione o di pianificazione ricadono esternamente alle aree considerate a pericolosità elevata o molto elevata.

2. Nel territorio aperto, la compatibilità dell'intervento con il contesto geomorfologico-idraulico deve essere verificata attraverso specifiche indagini geognostiche e idrologico-idrauliche o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; i risultati di tali studi dovranno essere considerati all'interno di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'esito degli interventi.

#### 9.4.1.5. Classe NF – Non Fattibile

1. All'interno delle aree a pericolosità molto elevata del territorio aperto, alcune tipologie di intervento sono state giudicate “non fattibili” in quanto non compatibili con il contesto geomorfologico-idraulico.

#### 9.4.2 - Classi di fattibilità degli interventi nelle zone urbane

1. La compatibilità degli interventi previsti all'interno di ogni singola zona urbanistica, è precisata nelle carte della fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico, dove è riportata la fattibilità prevalente tra quella relativa agli aspetti geomorfologici ed idraulici. Nei simboli grafici inseriti nelle cartografie sono comunque indicati, al pedice del valore di fattibilità prevalente, le classi corrispondenti agli aspetti analizzati.

2. La classe di fattibilità indicata è quella corrispondente alla massima potenzialità edificatoria consentita dalle N.T.A. La fattibilità per gli aspetti geomorfologici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:

- a) manutenzione e restauro conservativo;
- b) ristrutturazione senza variazione di carichi sul terreno;
- c) adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
- d) realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari

corrisponde alla Classe 2.

3. La fattibilità per gli aspetti idraulici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:

- a) manutenzione e restauro conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
- d) ampliamenti senza aumento di superficie coperta;
- e) realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari;

corrisponde alla Classe 2.

### **9.4.3 - Classi di fattibilità degli interventi nelle zone agricole**

1. Le trasformazioni consentite dallo Strumento Urbanistico in oggetto variano dall'ordinaria coltivazione dei suoli fino alla realizzazione di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti in agricoltura e di annessi agricoli.
2. La possibilità di attuare le singole trasformazioni è definita all'interno di areali che costituiscono gli ambiti normativi, all'interno dei quali però l'area di intervento non è definitivamente localizzata, né è definita la tipologia dell'intervento.
3. Per questo la fattibilità degli interventi ammessi all'interno del territorio agricolo è stata definita attraverso una matrice dalla quale è possibile trarre per qualunque combinazione di ambito-intervento-classe di pericolosità (geomorfologica, idraulica) il corrispettivo grado di fattibilità. La matrice è stata impostata prendendo spunto dal D.C.R.T. 27 aprile 2008 n.26/R, adeguandola alla realtà territoriale di Volterra ed alla casistica degli interventi ammessi. Le tipologie di intervento, all'interno degli stessi ambiti normativi, sono state distinte e/o raggruppate in funzione del loro impatto sul territorio.
4. Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:
  - a) si individua nelle carte di pericolosità la classe di appartenenza dell'intervento;
  - b) si definisce la tipologia dell'intervento;
  - c) dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i due diversi aspetti della pericolosità: geomorfologica e idraulica;
  - d) la fattibilità dell'intervento è quella prevalente tra i giudizi corrispondenti ai vari aspetti della pericolosità.

## Classi di Fattibilità relative agli interventi previsti nei Sub-sistemi agricoli

	Classi di Pericolosità idraulica					Classi di Pericolosità Geomorfologica				
	I1	I2	I3	I4		G1	G2	G3	G4	
Trasformazioni ed attività										
Nuove abitazioni rurali	1	2	N.F.	N.F.		1	2	3	N.F.	N.F.
Nuovi annessi rurali	1	2	4	N.F.		1	2	3	4	N.F.
Manufatti precari realizzati in legno o con altri materiali leggeri semplicemente appoggiati a terra senza modifiche morfologiche dello stato dei luoghi.	1	2	4	4		1	2	2	3	4
Serre temporanee e serre con copertura stagionale	1	2	4	4		1	2	2	3	4
Annnessi e manufatti per l'agricoltura ornamentale realizzati in legno o altro materiale leggero privi di fortificazioni; escluso il solo ancoraggio, ad un solo livello e con un'altezza non superiore a ml. 2,26 in gronda. Sul massimo fino a 32 mq	1	2	4	N.F.		1	2	2	4	N.F.
Annnessi di cui al punto precedente quando utilizzati per il ricovero equino; altezza max. in gronda 3,50 ml.	1	2	4	N.F.		1	2	3	4	N.F.
Realizzazione piscina	1	2	4	N.F.		1	2	3	4	N.F.
Realizzazione di locali accessori e tecnici di servizio a piscine fino a 10 mq di Sul e fino a 18 se interrati	1	2	4	N.F.		1	2	3	4	N.F.
Nuovi volumi seminterrati per garage fino a 32 mq	1	1	4	N.F.		1	2	3	4	N.F.
Annnessi a servizio della residenza (mq. 6,00 di Sul con altezza fino a 2,25 in gronda)	1	2	4	N.F.		1	2	2	4	N.F.
Ampliamenti (una tantum) su edifici abitativi e su annessi di interesse storico nel limite di 100 mc;	1	2	4	N.F.		1	2	3	4	N.F.
Ampliamenti una tantum per edificato recente nei limiti di cui all'art. 21.1	1	2	4	N.F.		1	2	3	4	N.F.
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1	1	3	3		1	2	2	3	3
Restauro e risanamento conservativo	1	1	3	3		1	2	2	3	3
Ristrutturazione edilizia	1	1	3	4		1	2	2	3	4
Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	1	1	1	2		1	1	1	2	2
Sostituzione edilizia	1	2	4	N.F.		1	2	3	4	N.F.
Interventi di ristrutturazione urbanistica di annessi non più agricoli connessi a cambio d'uso nel limite del 50% della Sul	1	2	4	N.F.		1	2	3	4	N.F.
Interventi di ristrutturazione urbanistica di fabbricati abitativi recenti con incremento fino al 20% della Sul	1	2	4	N.F.		1	2	3	4	N.F.
Manutenzione viabilità ordinaria e straordinaria	1	2	3	3		1	2	3	3	3
Nuova Viabilità	1	2	3	4		1	2	3	4	4
Impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili)	1	2	3	4		1	2	3	4	4
Impianti tecnici di modesta entità (cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, per gli acquedotti e simili)	1	2	3	4		1	2	3	4	4
Laghetti per l'accumulo di acqua	1	1	2	N.F.		2	2	4	4	N.F.
Scarichi di acque reflue nel terreno	1	2	3	N.F.		1	2	4	N.F.	N.F.
Movimenti terra e modifiche dell'assetto originario dei luoghi (riporti, sbancamenti, rilevati e simili)	1	2	3	4		1	2	4	4	4
Impianti sportivi privati	1	2	3	N.F.		1	2	3	4	N.F.
Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica	1	2	3	3		1	2	3	3	3
	Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Idraulica					Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Geomorfologica				

**N.F.**  
Non Fattibile

Le Classi di Pericolosità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 26/r del 27/04/07

Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente

- si individua nelle carte di pericolosità (geomorfologica e idraulica) la classe di appartenenza dell'intervento
- si definisce la tipologia dell'intervento
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distinguendo per i due diversi aspetti della pericolosità: geomorfologica
- la fattibilità dell'intervento è quella prevalente tra i giudizi corrispondenti ai vari aspetti della pericolosità

#### **9.4.4 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici**

1. La sintesi delle conoscenze acquisite consente di individuare le aree dove possono verificarsi effetti locali di amplificazione sismica. Nella carta delle Zone a Maggiore Pericolosità sismica locale (ZMPSL) sono stati individuati qualitativamente gli elementi in grado di generare fenomeni di amplificazione locale ed instabilità dinamica. La fattibilità delle previsioni ricadenti nelle aree classificate a pericolosità sismica molto elevata (S4) ed elevata (S3), fermo restando le limitazioni indicate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica così come definite negli studi depositati, è subordinata all'esecuzione di specifiche indagini geologiche e geotecniche secondo i criteri di cui al punto 3.5 delle Direttive DPGR 26/R, in sede di predisposizione di Piani Attuativi o, in loro assenza, di altri progetti edilizi.

2. Nelle aree interessate da fenomeni franosi attivi, per questo ricadenti nella classe di pericolosità sismica locale molto elevata (S4), devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

3. Per il resto del territorio comunale ricadente nella Classe (S3) "Pericolosità sismica locale elevata", in sede di predisposizione dei piani attuativi, o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

- a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e a zone potenzialmente franose (2B), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere effettuate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;
- b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti (4), devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- c) nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8), deve essere condotta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di  $V_{sh}$  delle coperture e del substrato);
- d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12) e in presenza di faglie e/o contatti tettonici (13), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisiche che definisca la variazione di velocità delle  $V_{sh}$  relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.

4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) e da pericolosità sismica bassa (S1) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifica per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo alla attività edilizia.

## ***Art. 10. Modalità di attuazione del R.U. – Perequazione Urbanistica***

1. Il presente Regolamento Urbanistico si attua specificatamente con interventi diretti e con Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, progetti di opere pubbliche e tutti gli strumenti e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

2. Al di fuori delle aree ove è prescritto il Piano Attuativo, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie si attuano con interventi diretti, quand'anche convenzionati, e sono subordinate ai provvedimenti abilitativi previsti dalle leggi vigenti, nonché da qualunque altra disposizione di legge che dovesse integrare o sostituire le suddette norme.

3. I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:

- Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (art. 13 L. del 17 Agosto 1942 n. 1150)
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (L. del 18 Aprile 1962 n. 167)
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (art. 27 L. del 22 Ottobre 1971 n. 865)
- Piani Particolareggiati di iniziativa privata convenzionata (art. 28 L. 1150 /1942)
- Piani di Recupero (art. 28 L. del 5 Agosto 1978 n. 457)
- Programmi di Riqualificazione Urbana (L. del 4 Dicembre 1993 n. 493) e/o le varie tipologie dei cosiddetti programmi complessi.
- Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale (...) L.R. 1/2005, Regolamento Regionale 5/R del 9 febbraio 2007), nel caso in cui essi prevedano la realizzazione di nuovi edifici rurali attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimento di volumetria.
- Programmi Complessi di riqualificazione Insediativa art. 74 della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 .

4. Per quel che concerne le zone agricole si far riferimento alla disciplina delineata all'art. 21 delle presenti norme.

5. Il R.U., attraverso l'utilizzo diffuso di Piani Attuativi di Iniziativa Privata Convenzionati e di Interventi Diretti Convenzionati, assume come criterio di pianificazione la Perequazione Urbanistica così come previsto dalla L.R. 3 gennaio 2005 art. 60; tale procedura consente di sostituire il procedimento espropriativo per l'acquisizione di aree necessarie alla realizzazione di opere pubbliche. Ogni ambito oggetto di trasformazione, sia esso di nuova edificazione o di recupero, contiene una edificabilità diffusa su tutte le proprietà immobiliari ricomprese nel comparto, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista dal R.U. e definita nelle carte; i proprietari dovranno cedere alla Amministrazione Comunale le aree destinate a strade e standards pubblici previsti dal R.U., nonché realizzare a scomputo degli oneri le opere di urbanizzazione previste redistribuendosi equamente i diritti edificatori previsti dal R.U. per ogni comparto di nuova edificazione o di recupero.

## ***Art. 11. Caratteristiche dei Piani Attuativi***

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune con la procedura di cui al Titolo V, Capo IV della L.R. 1/2005. Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi elencati nell'art. 10.
2. L'atto di approvazione del piano individua le leggi di riferimento e gli eventuali immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse ed individua le destinazioni degli edifici, da realizzare in conformità alle destinazioni di zona indicate nelle Tavole del R.U., e gli indici edilizi ed urbanistici, in conformità a quelli individuati nelle presenti norme.
3. I Piani Attuativi devono contenere una Valutazione Integrata, redatta ai sensi della normativa vigente, che sviluppi quella effettuata in sede di Regolamento Urbanistico, in particolare approfondendo gli aspetti sulla sostenibilità delle risorse interessate dalle trasformazioni previste dai P.A.; i P.A., inoltre devono prevedere una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle Tavole di R.U., l'organizzazione urbanistica prefigurata nelle Tavole di R.U. ha l'obiettivo di inquadrare i singoli comparti in un disegno complessivo che tenga conto delle connessioni con i tessuti urbani esistenti e futuri.
4. Qualora i Piani Attuativi contengano varianti al R.U., queste possono essere adottate e approvate contestualmente ai Piani Attuativi con atti deliberativi separati.
5. Il Regolamento Urbanistico individua nelle Tavv. 5-6-7-8- i comparti delle aree di espansione o di ristrutturazione urbanistica o di recupero da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionato. Nella maggior parte di questi sono già delineate le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche. Per ognuno di questi sono inoltre stabiliti dimensioni e parametri urbanistici.
6. Le indagini di supporto ai Piani Attuativi relativi alle zone urbanistiche localizzate su territori classificati a pericolosità geomorfologica e/o idraulica elevata e/o molto elevata, devono essere corredate dalla documentazione e dalle verifiche indicate nell'ambito della relazione geologica di supporto al Regolamento Urbanistico per la classe di fattibilità condizionata.

### *11.1. Piani Attuativi di iniziativa pubblica.*

1. I Piani Attuativi che hanno i caratteri di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica sono redatti dall'Amministrazione Comunale e devono comprendere:
  - a) l'indicazione delle aree da vincolare o da espropriare o da acquisire comunque al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alle disposizioni di legge in materia;

- b) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e modalità di riparto degli oneri corrispondenti;
- c) l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati a eventuali interventi convenzionati;
- d) l'indicazione dei tempi di validità del Piano e delle opere in esso previste.

### *11.2. Piani Attuativi di Iniziativa Privata e Piani di Lottizzazione (P.d.L).*

1. I Piani di Lottizzazione e gli altri Piani di Iniziativa Privata Convenzionata hanno lo scopo di precisare nel dettaglio, in conformità con il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico, gli interventi relativi alla urbanizzazione delle aree e gli interventi edificatori inerenti.

2. Apposita convenzione da registrare e trascrivere a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del Piano regolerà obblighi e diritti dei lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale in merito alla realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi. Detta convenzione dovrà essere corredata da accordi con la Pubblica Amministrazione dove si precisino caratteristiche dell'intervento, tempi e modalità di realizzazione e garanzie fideiussore per la esecuzione delle urbanizzazioni nonché per la sistemazione ambientale al contorno.

3. I Piani Attuativi di iniziativa privata devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle Tavole del R.U., i parametri urbanistici e devono contenere una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle Tavole di R.U..

4. Qualora i proprietari delle aree poste all'interno di un comparto intendano apportare modifiche al disegno urbano proposto dal R.U., possono presentare una diversa soluzione di organizzazione urbana purché:

- la proposta riguardi tutte le aree comprese nel comparto;
- rimangano invariate le quantità di S.U.L. indicate nelle tabelle allegate alle presenti Norme relative alle singole U.T.O.E.;
- non siano ridotte le quantità degli standard di verde e parcheggio pubblici individuati;
- il nuovo disegno urbano non risulti peggiorativo sotto il profilo degli assetti urbani complessivi e nel rapporto con le zone limitrofe.

In tal caso la proposta, se accolta, costituirà variante al R.U. da adottare ed approvare contestualmente ai piani attuativi con atti deliberativi separati.

5. I Piani Attuativi di iniziativa privata devono essere presentati congiuntamente da tutti i proprietari.

6. Qualora non tutti i proprietari intendano partecipare alla presentazione di un progetto di piano attuativo, i i proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema

di convenzione.

7. Il Comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui al comma precedente ad attuare le indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. La procedura descritta deve essere completata entro il termine massimo di centottanta giorni.

8. Decorso senza esito il termine di cui al comma precedente, rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione di cui all'articolo 65, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio.

9. Stralci funzionali di Piani Attuativi di iniziativa privata relativi a parti dei comparti individuati nelle carte di R.U. sono possibili quando vi sia la documentata impossibilità di realizzare un unico Piano Attuativo per tutto il comparto e purché negli stralci funzionali si accetti il disegno urbano proposto nel R.U. per i comparti. Il carattere di funzionalità dello stralcio è dato dalla presenza dei seguenti requisiti: a) rapporto fra aree fondiarie e aree non fondiarie (strade, parcheggi, verde pubblico, aree da cedere in perequazione ) uguale a quello del comparto nel suo insieme, affinché si mantenga anche nello stralcio il rapporto  $SUL_{max}/SF$  (dove  $SUL_{max}$  è uguale a  $SUL/ST$ ) previsto per il comparto nel suo insieme; ciò consente di non penalizzare né di premiare in termini di diritti edificatori i proponenti i vari stralci funzionali; pertanto le aree di proprietà dei proponenti il primo stralcio funzionale in eccedenza rispetto allo stralcio proposto che dovessero alterare il predetto rapporto  $SUL_{max}/SF$ , dovranno essere attuate nello stralcio successivo; b) previsione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative reti tecnologiche funzionalmente da collegare a quelle esistenti in via definitiva secondo il disegno urbano del R.U. e tali da essere funzionalmente completate negli stralci successivi; il tutto opportunamente concordato con gli Enti preposti alla gestione dei servizi; sono pertanto da escludere soluzioni transitorie in contrasto con il disegno urbano del R.U.; in tale ottica sono da evitare soluzioni di continuità fra uno stralcio funzionale e quello successivo; c) rispetto dell'assetto idrogeologico e geomorfologico dell'intera zona, da concordare con la Pubblica Amministrazione in sede di definizione dello stralcio funzionale, ovvero misure efficaci per la messa in sicurezza dello stralcio funzionale così come indicato all'art. 9. In ogni caso la valutazione della funzionalità dello stralcio è stabilita dalla Pubblica Amministrazione attraverso i suoi organi tecnici; gli indirizzi architettonici e urbanistici di dettaglio (materiali, recinzioni, elementi di arredo urbano ecc.) concordati con la P.A. nel primo stralcio funzionale costituiranno un indirizzo anche per gli stralci successivi pena la disarticolazione urbanistica e architettonica dei comparti di trasformazione.

10. Qualora all'interno dei comparti soggetti a Piani Attuativi il R.U. abbia ricompreso per ragioni di

assetto urbanistico unitario edifici con le proprie aree di pertinenza, in sede di formazione dei Piani Attuativi stessi, i proprietari degli stessi potranno decidere se aderire o meno alla formazione e attuazione dei piani, sia nel caso che l'edificio rimanga sia che lo stesso venga demolito. In caso di adesione essi potranno escludere la S.U.L. esistente fino ad un massimo del 100% dal calcolo degli indici previsti nelle tabelle allegate alle presenti Norme. In caso di non adesione gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza, identificabile come resede catastale esistente al momento della adozione del R.U., potranno realizzare solo gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme; in tal caso il Piano Attuativo potrà essere presentato dalla restante proprietà che potrà usufruire di un incremento pari al 10% della Superficie Utile Lorda consentita, calcolata sulla rimanente superficie territoriale, a compensazione dei maggiori oneri di urbanizzazione da sostenere. Qualora l'edificio ricompreso all'interno del Piano Attuativo sia di pregio storico, architettonico ed ambientale, per l'immobile varranno le indicazioni date per questa categoria di edifici all'art. 15 e negli allegati 12c e 12d delle presenti N.T.A. e l'intero Piano Attuativo dovrà osservare le indicazioni previste negli stessi allegati e all'art. 15 inerenti gli spazi pubblici e gli elementi di decoro urbano.

11. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate, almeno per la parte strutturale e degli impianti a rete, prima del rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione dei singoli fabbricati, o contestualmente alla realizzazione degli stessi.

12. Nel caso di inerzia dei proprietari, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di invitare i proprietari delle aree edificabili a presentare, entro il termine stabilito dal Comune, un progetto di piano attuativo delle aree stesse secondo le previsioni del R.U., per evitare la decadenza delle stesse, secondo quanto stabilito nella L.R. 1/2005 e all'art. 3 delle presenti N.T.A.; se i proprietari non aderiscono all'invito, l'amministrazione può prendere l'iniziativa per la redazione d'ufficio del piano ai sensi della Legge del 6 Agosto 1967 n. 765 e successive modifiche e integrazioni .

### *11.3. Piani di Recupero (P.d.R.).*

1. Piani Attuativi che hanno i caratteri di Piani di Recupero disciplinano il recupero di immobili, di complessi edilizi, di isolati, di aree che abbiano particolari situazioni di degrado igienico, architettonico, urbanistico, ambientale e geofisico, e che necessitano di interventi complessivi di Ristrutturazione Urbanistica. I Piani di Recupero possono essere di iniziativa pubblica, di iniziativa privata o pubblico/privata come nel caso dei P.R.U. (Programma di Riqualficazione Urbana), dei P.R.U.S.S.T. (Programma Riqualficazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio), e di altre tipologie di programmi complessi.

2. In caso di P. di R., qualora non tutti i proprietari aderiscano alla proposta e vi sia la impossibilità di ridurre l'ambito di intervento del P. di R., questo può essere proposto dai proprietari che

rappresentino la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano, che hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione.

3. Il comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui al comma precedente ad attuare le indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. La procedura descritta deve essere completata entro il termine massimo di centottanta giorni.

4. Decorso senza esito il termine di cui al comma precedente, rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione di cui all'articolo 65, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio.

5. Così come definite all'art. 6.35 delle presenti N.T.A., il R.U. individua, all'interno dell'Allegato 12e, alcuni comparti destinati a Zone di Recupero, sui quali è possibile intervenire solo previa predisposizione di un Piano di Recupero. Altre Zone di Recupero possono essere individuate anche successivamente all'approvazione del R.U. su proposta del Comune o di privati cittadini; in tal caso, come definito all'art. 6.35 dovranno essere predisposti una ulteriore scheda che integri l'Allegato 12e e un apposito Piano di Recupero da sottoporre a Delibera del C.C. per il quale dovrà valere la stessa procedura degli altri Piani Attuativi.

6. Nella predisposizione del Piano di Recupero particolare importanza deve essere data alla analisi del tessuto urbano esistente dal punto di vista storico, architettonico e urbanistico, nonché alle situazioni di degrado esistenti e da risanare. Il progetto di recupero dovrà evidenziare planivolumetricamente le future connessioni con gli isolati all'interno dei quali il P. di R. è inserito, in modo che il recupero di alcuni edifici contribuisca a riqualificare complessivamente gli aggregati urbani esistenti.

7. Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria devono essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione come per gli altri Piani Attuativi.

8. Nell'ambito dei Piani di Recupero dovranno essere reperiti gli spazi da destinare a parcheggi privati secondo quanto stabilito dalle presenti Norme art. 6.14 in attuazione della L.N. 122/1989 e dalle disposizioni regionali in materia di attività commerciali e turistico-ricettive. Dovranno altresì essere reperiti standard pubblici ai sensi del D.M. 1444/1968, nella misura stabilita dalle presenti N.T.A. In caso di impossibilità a reperire gli standard in modo adeguato in adiacenza delle nuove strutture edilizie, l'A.C. potrà consentire la monetizzazione delle aree a verde o la loro realizzazione in aree vicine individuate dal R.U.. Nell'ambito dei suddetti Piani di Recupero, l'A.C. potrà altresì consentire deroghe all'H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standard pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e

l'opportunità.

9. Il Piano di Recupero dovrà essere corredato da accordi convenzionali con la Pubblica amministrazione dove si precisino caratteristiche dell'intervento, tempi e modalità di realizzazione di realizzazione e garanzie fideiussore per l'esecuzione delle urbanizzazioni nonché per la sistemazione ambientale al contorno.

10. Sugli immobili ricadenti all'interno dei PdR, fino alla attuazione dello strumento attuativo sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 14; nel caso di edifici di particolare pregio architettonico o presenza di porzioni di particolare valore sono ammessi interventi fino al restauro.

***Art. 12. Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.***

1. Nei casi in cui una zona soggetta a Piano Attuativo contenga all'interno delle aree di trasformazione o delle aree da trasformare per servizi, tratti di viabilità principale, parcheggi e verde pubblico, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione degli stessi, anche prima dell'approvazione del Piano Attuativo nel caso che motivi di urgenza lo richiedano, previo, ove necessario, esproprio delle aree.

2. In tal caso, qualora nell'arco di validità del R.U., i proprietari procedano alla presentazione di un Piano Attuativo e all'utilizzo della potenzialità edificatoria prevista sulle aree espropriate e già realizzate da parte del Comune, essi dovranno rimborsare tutti gli oneri sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione del terreno da valutare come terreno edificabile per le parti relative alle opere pubbliche realizzate e la realizzazione delle opere, opportunamente indicizzati. Se l'attuazione del Piano Attuativo non dovesse avere luogo nell'arco del quinquennio per rinuncia dei proprietari ad attuarlo anche nel quinquennio successivo, questi non dovranno rimborsare nessun importo alla Amministrazione Comunale in quanto l'acquisizione delle aree per la realizzazione anticipata delle opere di cui sopra si configura come normale procedura di esproprio.

3. Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei Piani Attuativi purché gli interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle Tavole di R.U. Anche in questo caso valgono le condizioni di cui al precedente comma 2. Nelle aree destinate a servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

***Art. 13. Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria da parte dei privati attraverso intervento diretto convenzionato.***

1. Nei comparti individuati nelle carte di R.U. e nelle tabelle allegate alle presenti Norme dove l'intervento edilizio, al di fuori delle zone soggette a Piano Attuativo, comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alle seguenti procedure:

- a) approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione proposto dal privato da realizzarsi contestualmente ai fabbricati ;
- b) sottoscrizione da parte dei richiedenti di una convenzione con il Comune, in cui gli stessi si obbligano, entro la data prevista nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste secondo le procedure previste dal codice degli appalti pubblici, ed alla cessione gratuita al Comune delle stesse e delle aree su cui insistono;
- c) prestazione di una garanzia fideiussori a copertura delle opere di urbanizzazione da realizzare.

## **Art. 14. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.**

### *14.1 Tipologie di intervento:*

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

*Manutenzione ordinaria*

*Manutenzione straordinaria*

*Restauro e risanamento conservativo*

*Ristrutturazione edilizia*

*Addizione volumetrica*

*Interventi per il superamento delle barriere architettoniche*

*Sostituzione edilizia*

*Demolizione edilizia*

*Ristrutturazione urbanistica*

#### **14.1.1 Manutenzione ordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dei manufatti edilizi esistenti, senza alcuna alterazione delle loro preesistenti caratteristiche, nonché quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono in nessun caso comportare la realizzazione di chiusure e aperture interne e/o esterne né modificare le tramezzature degli edifici.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale o all'interno delle zone omogenee A devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici, così come definito al successivo art 15. e negli allegati 12b,12c,12d..

#### **14.1.2 Manutenzione straordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazioni d'uso.

2. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la manutenzione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno del prospetto.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale o nelle zone omogenee A devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici, così come definito al successivo art. 15 e negli allegati 12b,12c,12d..

#### **14.1.3 Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modifica del numero delle unità immobiliari ed al mutamento della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

3. Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale o nelle zone omogenee A devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici, così come definito al successivo art. 15. e negli allegati 12b,12c,12d..

#### **14.1.4 Ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'articolo 52 ovvero dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- 2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la

loro ricostruzione, anche con cambio di destinazione d'uso, nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;

2. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale o nelle zone omogenee A possono essere eseguiti secondo le caratteristiche e le modalità definite al successivo art. 15. e negli allegati 12b,12c,12d..

#### **14.1.5 Addizione volumetrica**

1. Gli interventi di addizione volumetrica sono quelli rivolti alla realizzazione di volumi aggiuntivi in un manufatto edilizio esistente,. Sono considerati interventi di addizione volumetrica tutti quelli, non assimilabili alla addizione funzionale configurabile come ristrutturazione edilizia (di cui al precedente art. 14.4, comma 1, punto 3) che comportano un aumento del volume esistente o della SUL in base alle definizioni date al precedente articolo 6.

2.. Tali interventi dovranno sempre armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno dei prospetti

#### **14.1.6 Interventi per il superamento delle barriere architettoniche**

1. Nella presente categoria sono ricompresi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

2. Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale o nelle zone omogenee A possono essere eseguiti secondo le caratteristiche e le modalità definite al successivo art. 15. e negli allegati 12b,12c,12d.

#### **14.1.7 Sostituzione edilizia**

1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

2. Gli interventi di sostituzione edilizia sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale o nelle zone omogenee A possono essere eseguiti secondo le caratteristiche e le modalità definite al successivo art. 15. e negli allegati 12b,12c,12d.

#### **14.1.8 Demolizione edilizia**

1. Gli interventi di demolizione edilizia sono quelli volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici preesistenti.
2. Gli interventi di demolizione edilizia devono in ogni caso prevedere una sistemazione dell'area oggetto di demolizione in armonia con il contesto ambientale circostante.
3. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale non sono consentiti interventi di demolizione edilizia.

#### **14.1.9 Ristrutturazione urbanistica**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e urbanistici, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.
3. Qualora un edificio di pregio storico, architettonico/ambientale si trovi all'interno di un comparto più ampio caratterizzato da degrado architettonico, urbanistico e ambientale da sottoporre a ristrutturazione urbanistica, è possibile intervenire attraverso un Piano di Recupero unitario che preveda il riassetto complessivo dell'intero comparto ricomprendendo anche i manufatti di pregio storico e architettonico, secondo gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nell'art. 15 e negli allegati 12b,12c,1d,.
4. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E. P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E. P.I.M.E.), sono ammissibili interventi di ristrutturazione urbanistica, a parità di volumetria, con trasferimento degli edifici esistenti anche al di fuori delle zone omogenee in cui l'edificio ricade. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme della zona di destinazione per la nuova edificazione. Il trasferimento è ammissibile nell'ambito di estensioni unitarie della medesima proprietà costituite da mappali confinanti. Nel caso di edifici di particolare interesse storico testimoniale, l'ammissibilità degli interventi di cui sopra è condizionata alla dimostrazione, con opportuni studi ed approfondimenti di dettaglio, della non possibilità di interventi di messa in sicurezza che consentano il mantenimento in sito dei fabbricati esistenti. Ammissibilità di cambio d'uso degli edifici trasferiti nell'ambito di quelli compatibili con la zona omogenea di destinazione.

#### *14.2. Norme generali.*

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento

conservativo sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazione d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.

2. Tali interventi sono consentiti, alle medesime condizioni su edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi o su aree sottoposte alla procedura dello strumento attuativo, così come indicato dal presente R.U..

3. L'installazione di antenne e parabole, deve essere opportunamente mimetizzata: in caso di edifici condominiali dovranno essere preferibilmente installati impianti centralizzati. Canalizzazioni impiantistiche esterne, inoltre, dovranno essere opportunamente mimetizzate con lamiera di rame ed eseguite in modo da non alterare gli elementi architettonici e decorativi degli edifici. Lo stesso dicasi per caldaie e impianti di condizionamento. Il Regolamento Edilizio dovrà definire nel dettaglio le modalità di installazione degli impianti tecnologici.

***Art. 15. Interventi sul patrimonio edilizio esistente di pregio storico, architettonico e/o ambientale.***

*Art. 15.1 Interventi nel territorio rurale*

1. Per quel che concerne gli interventi sul patrimonio edilizio di pregio storico architettonico e/o ambientale nel territorio rurale, oggetto di schedatura, si rimanda alla disciplina definita per ciascun manufatto alla Tav. 12b – “Sintesi delle disposizioni individuali degli edifici storici di particolare valore nel territorio rurale”. Gli interventi sono inoltre soggetti ad attestazione di conformità con quanto disciplinato nello specifico allegato alle presenti NTA Tav. 12 d “Riferimenti per la riqualificazione del paesaggio e del Patrimonio Edilizio Esistente”, per quanto riguarda il rispetto, la valorizzazione degli elementi di valore dell’edificato e del contesto circostante, e/o la contestualizzazione di eventuali alterazioni. Per gli edifici di pregio storico e architettonico individuati nelle tavole 4 del RU con cerchi colorati vuoti al loro interno, che non sono stati oggetto di schedatura, o anche per quelli inaccessibili, in caso di interventi dovranno essere predisposte preventivamente le schede norma da parte degli interessati aventi titolo, secondo gli indirizzi ed i criteri di cui alle presenti norme in particolare secondo le attribuzioni dei valori di cui all’elaborato 12d e secondo il modello predisposto dagli uffici. Tali schede saranno controllate ed eventualmente modificate dall’ufficio tecnico del comune e sottoposte al parere del collegio degli esperti per poi essere assoggettati alla presente disciplina.

2. Le categorie di intervento di riferimento per il patrimonio edilizio di pregio storico architettonico e/o ambientale nel territorio rurale sono così definite:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro architettonico e risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di sostituzione edilizia;
- f) intervento di ristrutturazione urbanistica.

**Art. 15.1.1 - Manutenzione ordinaria A)**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, con materiali analoghi agli originari, delle finiture degli edifici e manufatti edilizi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi

architettonici o decorativi degli edifici.

#### **Art. 15.1.2 - Manutenzione straordinaria B)**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire anche le parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

2. Tali opere non possono comunque comportare modifiche della posizione delle strutture orizzontali e verticali né l'introduzione di nuove strutture orizzontali o verticali.

3. Sono opere di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento di intonaci e coloriture esterne, previa saggiatura di verifica di eventuali presistenze di pregio sottostanti (coloriture, apparati decorativi, ecc.) da conservare;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento delle sistemazioni esterne limitato alle variazioni delle superfici pavimentate che non ne aumentino l'estensione e ne riducano la permeabilità;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- rifacimento del manto di copertura.

4. In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico ;
- rifacimento di impianti igienico-sanitari.

5. Sono comunque considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare ed all'interno di vani preesistenti;
- realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- costruzione di vespai o scannafossi, anche con rialzamento del piano - pavimento.

#### **Art. 15.1.3 – Restauro architettonico e risanamento conservativo C)**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto

degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3. Il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli impianti accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso sono compresi nella categoria del restauro-risanamento in quanto siano eseguiti in termini di coerenza formale con il carattere architettonico dell'edificio, riconosciuto come valore culturale.

4. E' esclusa la possibilità di introdurre innovazioni di diversa natura.

5. E' compresa nella categoria del restauro-risanamento conservativo la ricostruzione filologica di eventuali parti demolite ovvero la demolizione di parti alterate e la successiva ricostruzione congruente con l'organismo architettonico di appartenenza.

6. Essi si distinguono in interventi di restauro e interventi di risanamento conservativo.

#### *Interventi di restauro architettonico C1)*

7. Sono interventi di restauro gli interventi nei quali, in funzione dello specifico riconoscimento di valore culturale al bene storico-artistico è prevalente l'intento di assicurarne la conservazione fisica e insieme la tutela del valore da esso espresso e pertanto a tale intento vengono subordinate le concrete utilizzazioni, ed i conseguenti interventi di adeguamento normativo.

8. Il restauro implica sempre:

- la eliminazione dei corpi aggiunti privi di dignità architettonica o comunque leggibili come elementi di contrasto con la configurazione architettonica cui viene riferito l'interesse culturale;
- la conservazione, ovvero la ricostituzione, se alterato, dell'impianto distributivo originario;
- l'effettuazione delle opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio in rapporto alla destinazione storicamente determinatasi, ovvero a diversa destinazione d'uso di minore rilevanza ai fini della pubblica sicurezza;
- il recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative –ivi compresi gli elementi di arredo urbano connessi- che connotano il significato dell'edificio e delle aree scoperte ad esso significativamente correlate.

9. Allo scopo di dare compiuta attuazione ai contenuti di cui sopra, il progetto di restauro deve essere preceduto da una fase di analisi comprensiva della vicenda storica dell'edificio, che consenta di valutarne i connotati di impianto, nonché la natura delle trasformazioni subite nel tempo, appoggiata a grafici di rilievo e di lettura che offrano un quadro conoscitivo esaustivo della consistenza materiale

dell'organismo e delle sue condizioni di conservazione fisica e di funzionalità.

10. Ove si rende necessario che le conoscenze disponibili siano integrate mediante la effettuazione di piccoli saggi conoscitivi di natura stratigrafica sulle finiture e sulle strutture dell'edificio, queste sono soggette agli stessi obblighi procedurali degli interventi di manutenzione ordinaria.

11. I progetti di restauro debbono essere riferiti in termini di consequenzialità logica agli esiti delle indagini conoscitive svolte, di cui deve essere prodotta una relazione riassuntiva illustrata completa.

12. E' compresa nel restauro la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro-ripristino o per realizzare la condizione di messa a norma di sicurezza in funzione della destinazione d'uso in atto.

13. E' comunque fatto obbligo di rendere le integrazioni necessarie per gli adeguamenti normativi corrispondenti alla destinazione d'uso, leggibili e congruenti con i caratteri formali originali dell'edificio.

#### *Interventi di risanamento conservativo C2)*

14. Sono gli interventi di recupero nei quali è prevalente, in rapporto al riconosciuto interesse culturale e insieme sociale del bene, l'esigenza dell'attualizzazione d'uso, nonché di adeguamento normativo ed in particolare di messa in sicurezza statica.

15. Detti interventi comportano l'attribuzione, agli immobili, di destinazioni d'uso atte a garantirne la sopravvivenza economica nel tempo.

16. Il progetto di risanamento conservativo deve essere riferito a grafici di rilievo esaurienti, con su riportati gli esiti delle analisi conoscitive preliminari relative a:

- l'analisi storico-costruttiva-distributiva dell'organismo di appartenenza dell'unità oggetto di intervento;
- l'analisi materiale dell'unità interessata, mirata ad evidenziare la sussistenza di elementi costruttivi o di finitura di interesse culturale, con specifico riferimento agli assetti e alle partiture delle facciate, alla presenza di strutture voltate, strutture lignee orizzontali o di copertura, elementi di distribuzione verticale originale; infissi originali, pavimenti originali ovvero alla presenza di manufatti di interesse particolare, come camini, stufe in cotto, ecc. delle quali è fatto obbligo di conservazione.

17. E' ricompreso nel risanamento conservativo l'intervento di ricomposizione delle facciate alterate nella forma e posizione delle aperture.

18. Per tale categoria è ammesso:
- limitate modifiche allo schema distributivo interno alle singole unità che non implicino alterazioni delle parti di interesse storico, in quanto finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale delle stesse;
  - interventi di modifica o redistribuzione che interessino le parti già in precedenza alterate rispetto all'impianto originario.
19. È fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute incongrue rispetto all'organismo edilizio.
20. Ammissibilità di frazionamenti limitatamente ai livelli di congruità con l'impianto tipologico e distributivo originario e alle esigenze di conservazione dell'organismo.

#### **Art. 15.1.4 – Ristrutturazione edilizia D)**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nelle categorie di intervento di seguito definite è compreso il frazionamento delle unità immobiliari compatibilmente con il resto della definizione della categoria di intervento, nei limiti dimensionali di piano e compatibilmente alla conservazione dei caratteri dell'impianto tipologico e architettonico degli edifici. È facoltà delle disposizioni normative locali non ammettere i frazionamenti o subordinarli al rispetto di altre condizioni prestazionali.
2. In particolare tali interventi possono comprendere, purchè nel rispetto di eventuali caratteri tipologici e/o architettonici, e finalizzati al superamento di condizioni di degrado o al miglioramento della funzionalità e della forma architettonica:
- la riorganizzazione di volumi secondari e la loro ricostruzione sul lotto di pertinenza, anche con diversa collocazione, con la stessa quantità o in quantità inferiore;
  - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, anche con minimi incrementi dei volumi esistenti, in deroga agli indici e ai dimensionamenti, purchè debitamente certificati.
3. Essi si articolano nelle seguenti categorie:

#### *Ristrutturazione leggera D1)*

4. Si intende per ristrutturazione leggera quella che opera mediante interventi di modifica degli

elementi di partizione verticale non portante ovvero con interventi sui muri portanti che determinino il mantenimento di una entità non inferiore al 70% della superficie di ogni singola parete. Detti interventi non possono alterare la superficie utile lorda dell'immobile (Sul).

5. Le alterazioni di prospetto eventualmente correlate debbono essere inquadrate e coordinate in progetti di intervento estesi all'intero prospetto interessato.

*Ristrutturazione pesante senza incremento di Sul D2)*

6. E' una tipologia di intervento che opera la trasformazione anche radicale dell'assetto interno all'involucro edilizio, senza conseguire peraltro incrementi di superficie utile lorda. Esso si esprime mediante interventi di sostituzione delle strutture verticali ed anche orizzontali e della loro posizione, senza incrementare il numero di queste ultime.

7. Può essere inclusa una modifica del sistema di aperture.

8. E' comunque esclusa la completa demolizione dell'edificio e la sua successiva ricostruzione.

*Ristrutturazione interna pesante con incremento della Sul D3)*

9. Tale risultato si ottiene mediante introduzione di nuovi orizzontamenti interni e le conseguenti trasformazioni dell'involucro dirette a conseguire gli standard prestazionali corrispondenti al nuovo assetto interno.

10. E' comunque esclusa la completa demolizione dell'edificio e la sua successiva ricostruzione.

*Ricostruzione fedele D4)*

11. E' considerato ristrutturazione l'intervento di demolizione con successiva fedele ricostruzione, "com'era, dov'era", del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, nei limiti della sagoma geometrica e della sagoma urbanistica, come di seguito definite, e con gli stessi materiali o con materiali analoghi, senza aumento di SUL del numero e della posizione degli orizzontamenti, del volume, quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate con certificazione di tecnico abilitato, o il deperimento di tutto o parte dell'organismo edilizio, non consentano interventi compresi nelle altre categorie di intervento.

12. È consentita la variazione di prospetto e la modifica della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un migliore inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica.

13. Le uniche deroghe consentite ai limiti di sagoma sopraddetti sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche o tecniche, determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili in relazione alla destinazione d'uso legittima, o resa legittima con concessione edilizia a sanatoria, purché non

contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

14. Si precisa che ad un intervento di demolizione con successiva ricostruzione può essere associato un intervento di ristrutturazione di diversa categoria, anche con eventuale mutamento di destinazione d'uso.

*Addizioni volumetriche per la realizzazione di pertinenze D5)*

15. Sono comprese nella ristrutturazione edilizia le addizioni volumetriche necessarie per la realizzazione di superfici accessorie quali i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali ad unità immobiliari esistenti.

*Addizioni volumetriche per il raggiungimento dei requisiti di abitabilità D6)*

16. Sono comprese nella ristrutturazione edilizia le seguenti addizioni volumetriche finalizzate al raggiungimento dei requisiti di abitabilità di abitazioni esistenti:

- sopraelevazione dell'ultimo piano qualora abbia altezza media minore di m 2,70 fino al raggiungimento dei minimi igienici di legge ed alla condizione che non vengano create nuove unità immobiliari e modificata la pendenza delle falde. Il rialzamento della copertura viene consentito nella misura massima di cm. 80 da misurarsi in gronda internamente tra l'ultimo solai e l'intradosso della copertura. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dei caratteri tipologici e formali dell'edificio in oggetto e degli edifici ad esso contigui. L'intervento è condizionato al ripristino della tipologia di gronda e della tipologia del manto di copertura o della sua eventuale contestualizzazione secondo la specifica disciplina di cui all'allegato Tav. 12d alle presenti norme. La sopraelevazione non sarà consentita qualora costituisca motivo di interruzione nella continuità di lettura dell'edilizia circostante e qualora il piano interessato alla sopraelevazione risulti parte morfologica interessante del tipo edilizio ed elemento caratterizzante della configurazione unitaria dei prospetti (altane, colombaie, ecc.).
- realizzazione di servizi igienici, con ampliamento della volumetria esistente. L'intervento è ammesso qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare i servizi igienici all'interno dell'edificio operando una riorganizzazione funzionale e semprechè non vi siano servizi igienici adeguati nella misura di 1 per unità immobiliare. L'inserimento di servizi igienici e tecnologici dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale. L'incremento volumetrico non dovrà causare modifiche ai profili dei tetti e all'andamento delle falde di copertura. I nuovi servizi igienici dovranno essere preferibilmente ubicati nelle cellule retrostanti rispettando i caratteri del tipo edilizio nel quale si collocano.

Non sono ammessi volumi in ampliamento per gli edifici unitari conclusi, se non nei casi previsti dalle presenti N.T.A.. Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali volumi esterni o superfetazioni estranei al tipo edilizio precedentemente usati quali servizi igienici, in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza.

#### **Art. 15.1.5 – Sostituzione edilizia E)**

1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.
2. Gli interventi sono ammissibili sul patrimonio edilizio esistente storicizzato solo se derivanti da condizioni di elevata pericolosità idraulica e geomorfologica di cui al successivo Art. 15.1.6 comma 4.

#### **Art. 15.1.6 – Ristrutturazione urbanistica F)**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ma che mantengono un rapporto di dipendenza dimensionale dagli assetti preesistenti.
2. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.
3. Qualora un edificio di pregio storico, architettonico/ambientale si trovi all'interno di un comparto più ampio caratterizzato da degrado architettonico, urbanistico e ambientale è possibile realizzare un Piano di Recupero che riguardi l'interno comparto.
4. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E. P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E. P.I.M.E.), sono ammissibili interventi di ristrutturazione urbanistica, a parità di volumetria, con trasferimento degli edifici esistenti anche al di fuori delle zone omogenee in cui l'edificio ricade. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme della zona di destinazione per la nuova edificazione. Il trasferimento è ammissibile nell'ambito di estensioni unitarie della medesima proprietà costituite da mappali confinanti. Nel caso di edifici di particolare interesse storico testimoniale, l'ammissibilità degli interventi di cui sopra è condizionata alla dimostrazione, con opportuni studi ed approfondimenti di dettaglio, della non possibilità di interventi di messa in sicurezza che consentano il mantenimento in

sito dei fabbricati esistenti. Ammissibilità di cambio d'uso degli edifici trasferiti nell'ambito di quelli compatibili con la zona omogenea di destinazione.

#### *Art. 15.2 Interventi nei Centri Storici*

1. Il Regolamento Urbanistico affronta la revisione della disciplina del patrimonio edilizio esistente nei centri storici, ripartendo dalla ormai vecchia schedatura redatta ai sensi della LR 59/80. A livello di quadro conoscitivo si prevede un aggiornamento ed una ricognizione puntuale edificio per edificio, utilizzando, per continuità, lo stesso criterio di numerazione che fu già della precedente schedatura. Questa viene assunta come quadro di riferimento documentale che evidenzia l'andamento e le dinamiche per l'attuazione degli interventi. Tutto il materiale di indagine e di aggiornamento che costituisce quadro conoscitivo integrativo del RU è stato restituito in forma di un repertorio fotografico per ogni singola unità tipologica, (allegato Tav. 12c Schede-Norma per gli ambiti urbani di particolare importanza storica, architettonica ed urbanistica) che evidenzia lo stato di fatto di ogni singolo edificio.

2. Il valore documentale del repertorio consiste nel poter disporre, in fase di attuazione degli interventi, di una visualizzazione dello stato di fatto di ogni fronte, dei particolari di pregio da assoggettare a conservazione, e di elementi di alterazione o di incongruità.

3. Gli interventi nell'ambito dei centri storici (zone A1) hanno ulteriori specificazioni rispetto a quelli previsti nel resto delle componenti insediative; tali specificazioni sono finalizzate a concatenare gli interventi con particolari obblighi di conservazione o contestualizzazione, secondo logiche di insieme che garantiscano uniformità degli interventi rispetto alla coerenza con le unità tipologiche e alla loro consistenza di valore

4. Si distinguono le seguenti categorie di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro architettonico e risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di sostituzione edilizia;

#### **Art. 15.2.1 - Manutenzione ordinaria a)**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, con materiali analoghi agli originari, delle finiture degli edifici e manufatti edilizi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi

architettonici o decorativi degli edifici. Nel caso di interventi su finiture su cui siano riscontrati gradi di alterazione dovranno essere previste opere di ripristino e contestualizzazione anche con materiali o tecniche diverse dalle esistenti qualora di maggior pregio, secondo i criteri evidenziati nell'allegato alle norme Tav. 12d "Riferimenti per la riqualificazione del paesaggio e del Patrimonio Edilizio Esistente".

#### **Art. 15.2.2 - Manutenzione straordinaria b)**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire anche le parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

2. Tali opere non possono comunque comportare modifiche della posizione delle strutture orizzontali e verticali né l'introduzione di nuove strutture orizzontali o verticali.

3. Sono opere di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

rifacimento di intonaci e coloriture esterne, previa saggiatura di verifica di eventuali preesistenze di pregio sottostanti (coloriture, apparati decorativi, ecc.) da conservare.

rifacimento degli infissi esterni;

rifacimento delle sistemazioni esterne limitato alle variazioni delle superfici pavimentate che non ne aumentino l'estensione riducendo la permeabilità;

rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;

rifacimento del manto di copertura.

4. In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

rifacimento o installazione di materiali di isolamento;

rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;

rifacimento o installazione di impianti di ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici;

rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;

rifacimento di impianti igienico-sanitari.

5. Sono comunque considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità

immobiliare ed all'interno di vani preesistenti;  
realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;  
consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;  
costruzione di vespai o scannafossi, anche con rialzamento del piano - pavimento.

6. Sono compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi di miglioramento edilizio. Per miglioramento edilizio si intende un intervento di straordinaria manutenzione dell'involucro edilizio, riservato ad immobili di recente edificazione giudicati in forte contrasto morfologico ed architettonico con i caratteri dominanti dell'intorno urbano o paesaggistico, mirato all'attenuazione del suddetto impatto morfologico e formale. Esso può essere integrato da interventi di attenuazione d'impatto effettuati con il verde.

7. Gli interventi di manutenzione straordinaria che interessino le parti esteriori degli edifici, almeno per il 30%, dovranno essere condotte con logiche di unitarietà che garantiscano l'omogeneità dei prospetti e la programmazione complessiva delle contestualizzazioni; nel caso di edifici plurifamiliarizzati l'intervento disgiunto afferente alle diverse proprietà, potrà essere consentito solo a seguito di un progetto complessivo su tutto l'edificio, di riferimento per i successivi interventi, in modo da garantire l'omogeneità del risultato finale.

8. Gli interventi condotti sull'esterno dell'edificio dovranno attestare la conformità con i criteri per la conservazione/alterazione contenuti nella Tav. 12d "Riferimenti per la riqualificazione del paesaggio e del Patrimonio Edilizio Esistente". È fatto obbligo di adeguamento, sostituzione/contextualizzazione, di tipologie costruttive che siano incongrue rispetto alla classe tipologica dell'edificio, al suo valore storico architettonico, in coerenza con quanto analizzato nei repertori contenuti nella relazione normativa del regolamento urbanistico.

9. Per edifici afferenti la categoria del restauro qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria dovrà comportare, con appositi elaborati, una specifica analisi delle componenti architettoniche che evidenzia, alla scala d'intervento, la loro evoluzione, la permanenza di elementi di originarietà, le alterazioni che nel tempo si sono prodotte ed il loro grado di reversibilità. L'intervento dovrà dimostrarsi coerente con quanto riscontrabile nel processo evolutivo dell'edificio o di sue porzioni.

#### **Art. 15.2.3 – Restauro architettonico e risanamento conservativo C)**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi

dell'edificio, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3. Il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli impianti accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso sono compresi nella categoria del restauro-risanamento in quanto siano eseguiti in termini di coerenza formale con il carattere architettonico dell'edificio, riconosciuto come valore culturale.

4. E' esclusa la possibilità di introdurre innovazioni di diversa natura.

5. E' compresa nella categoria del restauro-risanamento conservativo la ricostruzione filologica di eventuali parti demolite ovvero la demolizione di parti alterate e la successiva ricostruzione congruente con l'organismo architettonico di appartenenza.

6. Nell'ambito dei centri storici (zone A) gli edifici assoggettati dal RU a categorie di restauro possono presentare differenziazioni in ordine a:

- particolare rilevanza storica;
- interesse storico architettonico di porzioni indiziate di appartenere a strutture precedenti di valore storico documentale (mura, fortificazioni, chiese, etc.);
- complessità del processo evolutivo che richiede specifiche indagini stratigrafiche per il riconoscimento dell'effettivo valore delle parti.

7. Nel primo caso sono in generale più opportuni interventi di restauro C1 scientifico in quanto trattasi di edifici che hanno conservato nel tempo un alto valore storico documentale.

8. Nel secondo caso si tratta di edifici che si sono evoluti su resti o ruderi di strutture precedenti, di alto valore storico documentale nell'ambito del centro storico; in questi casi gli interventi sia di tipo C1 che C2 sono condizionati ad indagini conoscitive, approfondite circa l'eventuale permanenza di porzioni di fabbriche precedenti per il cui valore sia giustificato l'adozione di opportuni atteggiamenti progettuali rivolti a garantirne la leggibilità; su tali porzioni o resti essi sono ammissibili esclusivamente interventi scientifici di restauro.

9. Per quanto riguarda strutture edificate in aggregazione complessa le indagini dovranno documentare, con opportuni elaborati, le porzioni di effettivo valore storico documentale e le porzioni di scarso valore o irreversibilmente alterate, e conseguenti possibilità di intervento e d'uso commisurato al riconoscimento dei caratteri di originarietà.

10. Gli interventi di restauro si distinguono in interventi di restauro architettonico e interventi di risanamento conservativo.

#### *Interventi di restauro architettonico C1)*

11. Sono interventi di restauro gli interventi nei quali, in funzione dello specifico riconoscimento di

valore culturale al bene storico-artistico è prevalente l'intento di assicurarne la conservazione fisica e insieme la tutela del valore da esso espresso e pertanto a tale intento vengono subordinate le concrete utilizzazioni, ed i conseguenti interventi di adeguamento normativo.

12. Il restauro implica sempre:

- la eliminazione dei corpi aggiunti privi di dignità architettonica o comunque leggibili come elementi di contrasto con la configurazione architettonica cui viene riferito l'interesse culturale;
- la conservazione, ovvero la ricostituzione, se alterato, dell'impianto distributivo originario;
- l'effettuazione delle opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio in rapporto alla destinazione storicamente determinatasi, ovvero a diversa destinazione d'uso di minore rilevanza ai fini della pubblica sicurezza;
- il recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative –ivi compresi gli elementi di arredo urbano connessi- che connotano il significato dell'edificio e delle aree scoperte ad esso significativamente correlate.

13. Allo scopo di dare compiuta attuazione ai contenuti di cui sopra, il progetto di restauro deve essere preceduto da una fase di analisi comprensiva della vicenda storica dell'edificio, che consenta di valutarne i connotati di impianto, nonché la natura delle trasformazioni subite nel tempo, appoggiata a grafici di rilievo e di lettura che offrano un quadro conoscitivo esaustivo della consistenza materiale dell'organismo e delle sue condizioni di conservazione fisica e di funzionalità.

14. Ove si rende necessario che le conoscenze disponibili siano integrate mediante la effettuazione di piccoli saggi conoscitivi di natura stratigrafica sulle finiture e sulle strutture dell'edificio, queste sono soggette agli stessi obblighi procedurali degli interventi di manutenzione ordinaria.

15. I progetti di restauro debbono essere riferiti in termini di consequenzialità logica agli esiti delle indagini conoscitive svolte, di cui deve essere prodotta una relazione riassuntiva illustrata completa.

16. E' compresa nel restauro la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro-ripristino o per realizzare la condizione di messa a norma di sicurezza in funzione della destinazione d'uso in atto.

17. E' comunque fatto obbligo di rendere le integrazioni necessarie per gli adeguamenti normativi corrispondenti alla destinazione d'uso, leggibili e congruenti con i caratteri formali originali dell'edificio.

### *Interventi di risanamento conservativo C2)*

18. Sono gli interventi di recupero nei quali è prevalente, in rapporto al riconosciuto interesse culturale e insieme sociale del bene, l'esigenza dell'attualizzazione d'uso, nonché di adeguamento normativo ed in particolare di messa in sicurezza statica.

19. Detti interventi comportano l'attribuzione, agli immobili, di destinazioni d'uso atte a garantirne la sopravvivenza economica nel tempo.

20. Il progetto di risanamento conservativo deve essere riferito a grafici di rilievo esaurienti, con su riportati gli esiti delle analisi conoscitive preliminari relative a:

- l'analisi storico-costruttiva-distributiva dell'organismo di appartenenza dell'unità oggetto di intervento;
- l'analisi materiale dell'unità interessata, mirata ad evidenziare la sussistenza di elementi costruttivi o di finitura di interesse culturale, con specifico riferimento agli assetti e alle partiture delle facciate, alla presenza di strutture voltate, strutture lignee orizzontali o di copertura, elementi di distribuzione verticale originale; infissi originali, pavimenti originali ovvero alla presenza di manufatti di interesse particolare, come camini, stufe in cotto, ecc. delle quali è fatto obbligo di conservazione.

21. E' ricompreso nel risanamento conservativo l'intervento di ricomposizione delle facciate alterate nella forma e posizione delle aperture.

22. Per tale categoria è ammesso:

- limitate modifiche allo schema distributivo interno alle singole unità che non implicino alterazioni delle parti di interesse storico, in quanto finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale delle stesse;
- interventi di modifica o redistribuzione che interessino le parti già in precedenza alterate rispetto all'impianto originario.

23. È fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute incongrue rispetto all'organismo edilizio.

24. Ammissibilità di frazionamenti limitatamente ai livelli di congruità con l'impianto tipologico e distributivo originario e alle esigenze di conservazione dell'organismo architettonico.

### **Art. 15.2.4 – Ristrutturazione edilizia D)**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed

impianti. Nelle categorie di intervento di seguito definite è compreso il frazionamento delle unità immobiliari compatibilmente con il resto della definizione della categoria di intervento, nei limiti dimensionali di piano e compatibilmente alla conservazione dei caratteri dell'impianto tipologico e architettonico degli edifici. È facoltà delle disposizioni normative locali non ammettere i frazionamenti o subordinarli al rispetto di altre condizioni prestazionali.

2. In particolare tali interventi possono comprendere, purchè nel rispetto di eventuali caratteri tipologico e/o architettonico, e finalizzati al superamento di condizioni di degrado o al miglioramento della funzionalità e della forma architettonica:

- la riorganizzazione di volumi secondari e la loro ricostruzione sul lotto di pertinenza, anche con diversa collocazione, con la stessa quantità o in quantità inferiore;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, anche con minimi incrementi dei volumi esistenti, in deroga agli indici e ai dimensionamenti, purchè debitamente certificati e nel rispetto dei caratteri originari di pregio.
- le componenti recenti degli edifici, incongruamente realizzate rispetto ai caratteri tipologici originari o al contesto edificato, sono soggette ad interventi di contestualizzazione; si tratta in genere di crescite volumetriche minori, di corpi in aggetto, di verande, o chiusura di portici, logge ecc. la cui contestualizzazione deve essere condotta in coerenza con i criteri definiti nell'allegato Tav. 12d – Riferimenti per la riqualificazione del paesaggio e del Patrimonio Edilizio Esistente delle presenti norme con previsione anche di limitati ampliamenti finalizzati alla regolarizzazione delle sagome e dei profili, o con trasferimenti in posizioni più congrue.

3. Essi si articolano nelle seguenti categorie:

#### *Ristrutturazione leggera*

4. Si intende per ristrutturazione leggera quella che opera mediante interventi di modifica degli elementi di partizione verticale non portante ovvero con interventi sui muri portanti che determinino il mantenimento di una entità non inferiore al 70% della superficie di ogni singola parete. Detti interventi non possono alterare la superficie utile lorda dell'immobile (Sul). Le alterazioni di prospetto eventualmente correlate debbono essere inquadrare e coordinate in progetti di intervento estesi all'intero prospetto interessato.

5. Tale intervento è calibrato rispetto a tipologie di edifici che rivestono valore ambientale nell'ambito delle cortine edificate dei centri storici, in cui sono ammessi interventi che complessivamente non alterino i caratteri tipologici dell'edificio, il sistema di aggregazione

volumetrica, i rapporti con il contorno; si tratta di edifici che nel tempo sono stati soggetti ad interventi incongrui con alterazioni reversibili totali o parziali. Gli obblighi di contestualizzazione del grado di alterazione sono conseguenti agli interventi previsti sull'edificio in rapporto alla loro specifica complessità; rimane inteso l'obbligo di intervenire unitariamente sull'edificio nel caso di interventi complessivi o nel caso di interventi parziali questi dovranno essere condotti nell'ambito di progetti complessivi che siano di riferimento per tutte le unità immobiliari che intervengano separatamente in tempi successivi.

#### *Ristrutturazione pesante*

6. E' una tipologia di intervento che opera la trasformazione anche radicale dell'assetto interno all'involucro edilizio. Esso si esprime mediante interventi di sostituzione delle strutture verticali ed anche orizzontali e della loro posizione, senza incrementare il numero di queste ultime. Può essere inclusa una modifica del sistema di aperture. E' comunque esclusa la completa demolizione dell'edificio e la sua successiva ricostruzione. Tali interventi devono comunque sempre essere rivolti al superamento di alterazioni e di condizioni di degrado; relativamente ad interventi di questo tipo sono prioritariamente da contestualizzare gli elementi di incongruità presenti.

7. L'eventuale inserimento di nuovi orizzontamenti è ammissibile solo se finalizzata all'utilizzazione del sottotetto, in coerenza con il RE, o all'inserimento di soppalchi intermedi in ambienti che abbiano i requisiti dimensionali.

#### *Demolizione e ricostruzione fedele*

8. E' considerato ristrutturazione l'intervento di demolizione con successiva fedele ricostruzione, "com'era, dov'era", del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, nei limiti della sagoma geometrica e della sagoma urbanistica, come di seguito definite, e con gli stessi materiali o con materiali analoghi, senza aumento di Sul, del numero e della posizione degli orizzontamenti, del volume, quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate con certificazione di tecnico abilitato, o il deperimento di tutto o parte dell'organismo edilizio, non consentano interventi compresi nelle altre categorie di intervento.

9. È consentita la variazione di prospetto e la modifica della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un migliore inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica.

10. Le uniche deroghe consentite ai limiti di sagoma sopradetti sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche o tecniche, determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili in relazione alla destinazione d'uso legittima, o resa legittima con concessione edilizia a sanatoria, purché non

contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

11. Si precisa che ad un intervento di demolizione con successiva ricostruzione può essere associato un intervento di ristrutturazione di diversa categoria, anche con eventuale mutamento di destinazione d'uso.

#### *Addizioni volumetriche per il raggiungimento dei requisiti di abitabilità*

12. Sono ammissibili i seguenti interventi:

a) sopraelevazione dell'ultimo piano qualora abbia altezza media minore di m 2,70 fino al raggiungimento dei minimi igienici di legge ed alla condizione che:

- non vengano create nuove unità immobiliari;
- non venga modificata la pendenza delle falde;
- l'ultimo piano sia a tetto senza controsoffittature;
- la linea di gronda sia mantenuta al di sotto di almeno uno degli edifici adiacenti, o di quello di maggior pregio;

Il rialzamento della copertura viene consentito nella misura massima di cm. 80 da misurarsi in gronda. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dei caratteri tipologici e formali dell'edificio in oggetto e degli edifici ad esso contigui. L'intervento è condizionato al ripristino della tipologia di gronda e della tipologia del manto di copertura o della sua eventuale contestualizzazione secondo la specifica disciplina di cui all'abaco delle tipologie costruttive.

La sopraelevazione non sarà consentita nelle seguenti eventualità:

- qualora costituisca motivo di interruzione nella continuità di lettura dell'edilizia circostante;
- qualora il piano interessato alla sopraelevazione risulti parte morfologica interessante del tipo edilizio ed elemento caratterizzante della configurazione unitaria dei prospetti (altane, ecc.).

b) realizzazione di servizi igienici, con ampliamento della volumetria esistente.

L'intervento è ammesso qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare i servizi igienici all'interno dell'edificio operando una riorganizzazione funzionale e sempre che non vi siano servizi igienici adeguati nella misura di 1 per unità immobiliare. L'inserimento di servizi igienici e tecnologici dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale.

L'incremento volumetrico è ammesso esclusivamente in ampliamento di volumi secondari,

senza modifiche ai prospetti principali. I nuovi servizi igienici dovranno essere ubicati nelle cellule retrostanti rispettando i caratteri del tipo edilizio nel quale si collocano. Non sono ammessi volumi in ampliamento per gli edifici unitari conclusi.

Contestualmente all'intervento è fatto obbligo di demolire eventuali volumi esterni o superfetazioni estranei al tipo edilizio precedentemente usati quali servizi igienici, in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza.

### ***Art. 16 Contenimento dei consumi energetici: incentivi.***

1. Negli interventi di nuova costruzione, sia che essa avvenga all'interno di Piani Attuativi sia che avvenga in zone di completamento tramite intervento diretto, ovvero negli interventi di Ristrutturazione Urbanistica e Sostituzione Edilizia, gli indici di edificabilità previsti possono essere incrementati di una percentuale fino al 10% massimo qualora si utilizzino materiali e tecnologie proprie della bioarchitettura o finalizzati al risparmio energetico anche con l'uso di fonti di energia rinnovabili.
2. Anche per gli ampliamenti “una tantum” in zone urbane considerate sature, ovvero negli edifici di civile abitazione nelle zone agricole è possibile incrementare gli ampliamenti ammessi in funzione dell'uso di tecniche di bioarchitettura o dell'uso di energie rinnovabili; gli estremi massimi di tali incentivi sono definiti all'art. 7.
3. Con un Regolamento apposito verranno definite le percentuali d'incentivo da attribuire ai singoli interventi e le modalità di certificazione e di controllo.
4. In ogni caso le tecnologie alternative finalizzate al risparmio energetico o all'uso di energie rinnovabili dovranno essere armonizzate con i valori architettonici, paesaggistici e ambientali del contesto urbano o agricolo in cui si interviene.
5. In assenza del Regolamento previsto al precedente comma 3 gli incrementi di cui al comma 1 non si applicano mentre quelli di cui al comma 2 si applicano nella misura minima prevista.

## ***Art. 17. Vincoli imposti da normative sovraordinate.***

### *17.1. Vincolo cimiteriale*

*( R.D. del 27 Luglio 1934 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni )*

1. Sono comprese nel vincolo cimiteriale le aree occupate dai cimiteri esistenti, quelle destinate al loro ampliamento e le relative fasce di rispetto regolate dalla normativa vigente (art. 338 del R.D. del 27 luglio 1934 n. 1265 e succ. modifiche e integrazioni) ed aventi un'ampiezza variabile da 200 a 50 ml.. Il vincolo è riportato con apposita simbologia nella Tav. 2 del presente R.U..
2. I pozzi di captazione delle riserve idriche di uso potabile dovranno comunque rispettare una distanza dalle aree recintate non inferiore al ml. 200.
3. Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse le trasformazioni volte a realizzare strade, parchi pubblici, parcheggi scoperti, reti tecnologiche, ed a svolgere giardinaggio, attività agricole, commercio ambulante e tutte le altre destinazioni pubbliche all'aperto compatibili con il carattere dei luoghi. Per quanto riguarda gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia, Sostituzione Edilizia e Demolizione, così come definiti nelle presenti N.T.A. e nei limiti indicati dall'art. 338 del R.D. 27-07-34, n. 1265, nonché dall'art. 28 L. 166 del 01-08-2002.

### *17.2. Fasce di rispetto alla viabilità – G2.*

1. Sono le aree poste ai lati delle strade e costituiscono aree per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle stesse.
2. Le dimensioni delle fasce di rispetto stradali sono quelle indicate all'art. 22.1, secondo le specifiche classificazioni e tipologie dal nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione e fatto salvo quanto indicato nelle Tavole di R.U. e nelle specifiche norme relative alle Zone Omogenee o al Sistema Infrastrutturale del presente R.U:
3. Nel territorio comunale non sono presenti tracciati ferroviari.

### *17.3. Vincolo idrogeologico.*

1. Sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni ricompresi nelle zone individuate ai sensi del R.D. del 30 dicembre 1923 n. 3267, nonché i terreni ricoperti da boschi ai sensi dell'art. 37 della L.R. del 21 Maggio 2000 n. 39 (Legge forestale della Regione Toscana) e successive modificazioni, così come riportati nelle Tavv. 2 del R.U.. Sulle aree sottoposte a vincolo idrogeologico gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva autorizzazione/dichiarazione in base al tipo di intervento

secondo quanto previsto dalla L.R. 39/2000 e dal Regolamento forestale di attuazione nonché dai regolamenti provinciali e comunali vigenti.

#### *17.4. Vincolo di rispetto delle risorse idriche.*

1. Tale vincolo concerne le aree sottoposte a tutela ai sensi del D.P.R. del 24 Maggio 1988 n. 236, del D.Lgs del 18 agosto 2000 n. 258, della D.G.R. del 27 giugno 1996 n. 6/15137, della D.G.R. del 10 aprile 2003 n. 7/12693 e del D. Lgs. Del 2 aprile 2006 n. 152 e concerne le sorgenti, i pozzi d'acqua ad uso pubblico, i punti di presa e la risorsa ambientale idrica nel loro complesso.
2. La realizzazione di nuovi pozzi per acqua dovrà essere preventivamente comunicata all'Amministrazione Comunale ed agli organi competenti secondo i termini di legge.

#### *17.5. Aree a salvaguardia del rischio idraulico – G5.*

1. Tale vincolo comprende le zone individuate come Aree Strategiche per Interventi di Protezione (A.S.I.P.) individuate nelle Tav. M4 del Piano Strutturale e nelle Tavv. 2 e 4 del presente Regolamento Urbanistico.
2. Per dette aree le condizioni alla trasformazione vengono definite all'art. 9.2 delle presenti NTA.

#### *17.6. Aree di rispetto ai corsi d'acqua .*

1. L'area di rispetto ai corsi d'acqua concerne, ai sensi del punto c dell'art. 142 del D.lgs 42 del 2004, i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti di cui al Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, così come indicati nelle Tavv. 2.

#### *17.7. Aree boscate.*

1. Per "aree boscate" vengono ivi intese le zone individuate come foreste e boschi, ancorché percorse o danneggiate dal fuoco, e le zone sottoposte a eventuale vincolo di rimboschimento così come definiti all'art. 142, comma g del D.Lgs. del 22 Gennaio 2004 n. 42 ed all'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs 18 maggio 2001, n. 227 e ed indicati nelle Tavv. 2.

#### *17.8. Vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti.*

1. Nelle Tavv. 2 viene riportato il tracciato degli elettrodotti presenti sul territorio comunale (con la tensione relativa al periodo di redazione del R.U.), per quel che concerne i vincoli derivanti dalla loro presenza e le relative fasce di rispetto si fa riferimento alla normativa vigente in materia, al D.P.C.M. dell' 8 Luglio 2003 ed alle successive modificazioni ed integrazioni.

### *17.9. Ripetitori di telefonia mobile*

1. Gli impianti ripetitori per la telefonia mobile, già cartografati nella carta del P.S. , non vengono riportati nelle tavole del RU in quanto la loro installazione non ha carattere definitivo come nel caso degli elettrodotti, e pertanto non possono costituire un vincolo sul territorio per tutta la durata del RU. Al fine di salvaguardare la salute dei cittadini però il RU definisce i seguenti indirizzi che dovranno essere seguiti dalla A.C. nella redazione di uno specifico Regolamento:

2. Gli indirizzi sono i seguenti: ai sensi della normativa vigente (DM 381/98, L. 36/2001) il Regolamento per l'installazione dei ripetitori di telefonia mobile deve definire una disciplina in grado di tutelare la popolazione, con particolare riferimento alle fasce più deboli o sensibili quali bambini, anziani o malati, dall'emissione di radiazioni non ionizzanti; deve definire nel dettaglio gli obiettivi specifici da perseguire e le tipologie di impianti ammesse; deve individuare le aree di compatibilità ove possono essere installate le antenne e le aree ove non possono esserlo costituite dalle zone sensibili, scuole, case di cura, presidi sanitari ecc; deve infine definire le necessarie eventuali prescrizioni paesaggistiche, le modalità autorizzative, le misure di risanamento ove necessarie, le sanzioni e le attività di vigilanza e di controllo previste.

***Art. 18. Vincoli urbanistici.***

1. Le Tavv. 5-6-7-8 individuano le aree destinate a standard pubblici ed alla realizzazione di infrastrutture ed opere pubbliche .
2. Tali previsioni decadono dopo 5 anni dall'approvazione del presente R.U. e possono essere reiterati motivatamente.
3. Non costituiscono vincoli preordinati all'esproprio le previsioni delle infrastrutture (viabilità, verde e parcheggi) nei singoli comparti soggetti a Piani Attuativi in quanto si tratta di previsioni indicative da attuarsi dai privati.

## **Art. 19. Perimetrazioni speciali:**

### *19.1. Limite dei Centri Abitati.*

1. Il presente R.U. individua nella Tav. 9 il perimetro dei centri abitati ai sensi dell' art. 55, comma 2, lettera b della legge regionale del 3 gennaio 2005, n. 1, e successive modifiche ed integrazioni.

### *19.2. Insediamenti recenti di particolare interesse architettonico e urbanistico.*

1. Il presente R.U. individua nelle Tavv. 5-6-7-8, con un contorno di colore giallo, le parti degli insediamenti suscettibili di particolare tutela e valorizzazione per le caratteristiche architettoniche e urbanistiche presenti. All'interno dell'elaborato 12c il R.U. detta indirizzi e prescrizioni relativamente a questi comparti.

### *19.3. Aree a pericolosità geomorfologica ed idraulica elevata e molto elevata*

1. Il presente R.U. individua nelle Tavv. 5-6-7-8, con specifica retinatura, aree a pericolosità geomorfologica ed idraulica elevata e molto elevata dove non è consentita la nuova edificazione.

### *19.4. Corridoi infrastrutturali*

1. Il presente R.U. individua nelle Tavv. 5-6-7-8, con specifica resinatura, aree desunte dal Piano Strutturale individuate come corridoi infrastrutturali non oggetto di intervento nel presente RU e pertanto non soggette ai relativi vincoli di esproprio. Essi tuttavia costituiscono precisi indirizzi per la pianificazione futura. Il tracciato esatto delle circonvallazioni dovrà essere oggetto di specifici accordi di pianificazione tra tutti gli enti competenti in materia.

## ***Art. 20. Mappa dell'accessibilità urbana.***

1. La Mappa dell'accessibilità urbana (Tav. 9 del presente R.U. e Cap. 3.1 della Valutazione Integrata, Tav.11° del R.U.) contiene il censimento delle barriere architettoniche, per quel che concerne gli edifici pubblici, nell'ambito urbano ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005.
2. Il Regolamento Urbanistico si pone come obiettivo il superamento delle barriere architettoniche in tutti gli edifici e spazi pubblici, pertanto è fatto obbligo alla A.C. di definire gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, da programmare e realizzare periodicamente, al fine di garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città da parte di tutti i cittadini.
3. Per quanto riguarda gli spazi pubblici da realizzare da parte dei privati nell'ambito degli interventi convenzionati, saranno le singole convenzioni urbanistiche ad imporre tale obiettivo.
4. Per gli interventi su edifici privati e condominiali sarà il Regolamento Edilizio a definire nel dettaglio gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
5. La Mappa dell'accessibilità urbana dovrà essere aggiornata dal Comune almeno ogni cinque anni; sono fatti salvi gli aggiornamenti che non rechino innovazioni sostanziali alla mappa, i quali sono approvati con unica deliberazione del Consiglio Comunale.

## **TITOLO III – DISCIPLINA DEL TERRITORIO – SISTEMI TERRITORIALI, AMBITI DI PAESAGGIO, SISTEMI FUNZIONALI ED U.T.O.E.**

### *Capo 1 - SISTEMA FUNZIONALE DELL'AGRICOLTURA: AMBITI DI PAESAGGIO PER TIPOLOGIA AGRARIA.*

#### ***Art. 21. Sistema Funzionale dell'agricoltura: ambiti di paesaggio per tipologia agraria***

1. Il sistema funzionale dell'agricoltura è stato articolato nel Piano Strutturale sulla base della caratterizzazione agraria, dipendente da fattori di funzionalità agricolo fondiaria, dalla vocazionalità dei suoli, dalle caratteristiche geomorfologiche del territorio. I raggruppamenti che sono scaturiti corrispondono quasi precisamente anche ai quattro sistemi territoriali del PS e precisamente:

- Sistema territoriale delle colline settentrionali
- Sistema territoriale delle colline rocciose
- Sistema territoriale delle colline meridionali
- Sistema territoriale del fondovalle

A loro volta il PS ha articolato, in base a specifici caratteri distintivi delle componenti paesaggistiche, questi sistemi territoriali in ambiti di paesaggio, affidando ad essi specifiche strategie per la valorizzazione del paesaggio che il RU si trova a disciplinare.

2. I modo trasversale alle componenti paesaggistiche e territoriale, ma con anche con una sostanziale corrispondenza, il RU disciplina il sistema funzionale dell'agricoltura, riprendendo ed articolando gli obiettivi e gli indirizzi programmatici e le relative prescrizioni. Di seguito si elencano le diverse componenti della disciplina derivanti dalla caratterizzazione agraria:

- Aree ad agricoltura sviluppata estensiva
- Aree agricole ad economia debole: Sottoambito dell'agricoltura legata alla geotermia  
Sottoambito delle grandi estensioni boscate  
Sottoambito legato a sistemi insediativi locali

Tali aree a diversa potenzialità della funzione agricola sono da incrociare con l'articolazione dei seguenti ambiti suscettibili di attività agricole integrative:

- Ambito per le forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale
- Ambito per le forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo.

3. Le perimetrazioni di tali ambiti sono riportate nelle tavole 3 del RU in scala al 1:10.000 e con quadro di insieme al 1:25.000

*Art. 21.1 – Operatività edilizia nel territorio rurale – norme generali*

1. Qualsiasi intervento nel territorio rurale sia esso di carattere prevalentemente conservativo o di contestualizzazione di fenomeni di alterazione, è soggetto al rispetto dei riferimenti per la riqualificazione del paesaggio di cui all'allegato Tav. 12d alle presenti NTA. In sede di atti abilitativi dovrà essere attestata, da parte dei soggetti attuatori degli interventi e loro tecnici la conformità tra gli interventi e i contenuti del suddetto allegato.

2. L'ammissibilità di interventi nel territorio rurale è definita in rapporto alle diverse componenti insediative, alla loro importanza storica, al grado di conservazione/alterazione dei caratteri originari e di ruralità;

3. Tali componenti e i relativi strumenti di disciplina di cui il RU si è dotato per la definizione degli interventi sono:

- edifici storici fino al 1880, e edifici fino al 1940 di interesse tipologico soggetti a schedatura di ogni singolo edificio;
- edificato afferente fasi di appoderamento ad opera dell'Ente Maremma;
- edificato recente privo di interesse storico disciplinato da norme di carattere generale.

4. Per quanto riguarda la prima componente dell'edificato storicizzato o di interesse tipologico, le schede norma costituiscono uno specifico elaborato Tav. 4e e relativa Tav. 12b – Sintesi delle disposizioni individuali degli edifici storici di particolare valore nel territorio rurale; le categorie di intervento sono definite per tale componente insediativa all'art. 15.1 delle presenti norme, e salvo diversa disposizione di scheda, valgono sia per gli edifici principali sia per gli annessi che rivestono il medesimo valore e che caratterizzano la corte rurale e i relativi rapporti pertinenziali.

Le seguenti possibilità di ampliamento in tale componente derivano dalle caratteristiche tipologiche e dal grado di conservazione/alterazione di essi: sono in generale ammessi interventi solo su corpi secondari di scarso valore storico documentale, desumibile da specifica documentazione delle fasi evolutive dell'edificio, da sottoporre a contestualizzazione per incongruità, afferenti ad edifici con tipologia in aggregazione, su cui siano ammessi dalla specifica scheda norma interventi fino alla categoria D/2; i limiti dell'ampliamento sono determinati da regole di crescita tipologica, con riferimento a realizzare spazi secondo tipologie originarie a carraia, fienile, etc.. le dimensione massima dell'intervento è di 100 mc o qualora più restrittivo il limite massimo della metà della SUL da contestualizzare; nell'ambito di tale dimensionamento sono da comprendere tutte le superfici che si vogliono realizzare siano esse Sul o pertinenze ai sensi dell'art. 6.15 delle NTA del RU.

5. Edificato afferente fasi di appoderamento ad opera dell'Ente Maremma; si tratta di edifici nati a partire dagli anni '50 del novecento su modelli tipologici ricorrenti, in base a progettazione unitaria di diverse classi di superficie. Tali differenti tipologie sono documentate all'interno della relazione

illustrativa Tav. 1 del RU che costituisce riferimento per il mantenimento dei caratteri di impianto tipologico e di finitura. Per tali edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico; ammissibilità di sostituzione edilizia ai sensi dell'art. 15 solo se conseguente a condizioni fragilità territoriale derivanti da elevata pericolosità, nei termini dell'Art. 9 delle presenti norme.

Sono ammessi ampliamenti fino a 100 mc con vincolo al mantenimento dei caratteri tipologici di impianto. Tali ampliamenti devono essere realizzati con aggiunte morfologicamente coerenti che garantiscano la leggibilità dell'organismo originario; nell'ambito di tale dimensionamento sono da comprendere tutte le superfici che si vogliono realizzare siano esse Sul o pertinenze ai sensi dell'art. 6.15 delle NTA del RU..

6. Edificato recente privo di interesse storico disciplinato da norme di carattere generale: Sugli edifici diversi da quelli di riconosciuto interesse storico sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, comprensiva degli ampliamenti diretti a realizzare superfici accessorie da assoggettare a vincolo di pertinenza edilizia da registrare e trascrivere sui registri immobiliari e di adeguamento igienico funzionale, nonché di demolizione con successiva ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica (demolizione con successiva ricostruzione anche con variazione di sagoma e di posizione planimetrica, con Sul massima pari a quella preesistente).

7. Per i fabbricati aventi destinazione abitativa, legittimamente esistenti alla data di definitiva approvazione del Piano strutturale, sono ammessi ampliamenti diversi dai precedenti, nei seguenti limiti dimensionali e a condizione che non costituiscano nuove unità immobiliari:

- di una percentuale pari all'interpolazione lineare da 50 a 30% per edifici di Sul uguale o superiore a 30 mq e inferiore o uguale a 80 mq;
- del valore percentuale ottenuto per interpolazione lineare tra 30 e 15% per edifici di Sul compresa tra 80 e 110 mq;
- del 15% per manufatti di Sul compresa tra 110 e 140 mq;

8. Il RU condiziona gli ampliamenti di cui agli alinea precedenti ad un intervento coordinato di riqualificazione/contestualizzazione dell'edificato esistente o delle sue pertinenze scoperte, con l'obiettivo generale di riqualificazione delle aree scoperte e di superamento dello stato di disordine e di degrado per presenza di volumi secondari incongrui e/o di superfetazione.

9. È altresì ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica, con totale demolizione del fabbricato e successiva ricostruzione di Sul pari a quella preesistente, incrementata fino ad un massimo del 20%.

10. Tutti gli interventi di cui sopra sono ammessi purché inquadrati in un progetto di miglioramento formale dell'area interessata, comprensivo della qualificazione delle pertinenze scoperte e delle

recinzioni, secondo quanto previsto nell'allegato 12d, e secondo le regole della nuova edificazione in ambito rurale.

11. Per i fabbricati non abitativi non sono ammessi ampliamenti.

12. Gli annessi agricoli aventi tipologia di capannone industriale sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso. Sono altresì ammessi interventi di demolizione e successiva ricostruzione fino al raggiungimento della superficie preesistente, anche con trasferimento di corpi accessori, purché legittimi, nell'ambito di un progetto complessivo di riordino esteso a tutta la pertinenza o fondo afferente; i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto per la nuova edificazione di annessi.

13. Interventi di ristrutturazione urbanistica connessi a cambio di destinazione abitativa dei suddetti fabbricati sono ammissibili alle seguenti condizioni:

- Sul totale al 50% di quella preesistente compreso quella derivante da eventuali accorpamenti di corpi accessori o secondari, purché legittimi, nell'ambito di un progetto complessivo di riordino esteso a tutta la pertinenza o fondo afferente;
- costituzione di nuove unità abitative solo se integrate in pertinenze di edifici preesistenti senza che costituiscano interferenza nei rapporti pertinenziali della corte rurale;
- realizzazione di edifici coerenti con le norme sulla nuova edificazione in zona agricola.

14. Nel caso di edifici non più utilizzati a fini agricoli con tipologia di capannoni industriali, al fine di superare condizioni di degrado ed abbandono è ammessa la ristrutturazione urbanistica a fini turistico-ricettivi, con la massima ammissibile ricostruita pari a quella esistente a condizione che i nuovi edifici siano integrati in pertinenze di edifici preesistenti senza che costituiscano interferenza nei rapporti pertinenziali della corte rurale e a condizione che i nuovi edifici siano coerenti con le norme sulla nuova edificazione in zona agricola, ed inseriti secondo i criteri di cui all'allegato 12d delle NTA.

15. Annessi agricoli su superfici inferiori ai minimi per agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole possono essere ampliati sino alle superfici indicate al successivo art. 21.2.11, purché ne sussistano le condizioni definite ai relativi articoli.”

16. Sono ammessi interventi di recupero dei ruderi nell'ambito di interventi di fedele ricostruzione, qualora interessino strutture edilizie di interesse storico architettonico o ambientale di cui siano ancora esistenti almeno i 2/3 della muratura o se inferiori, la loro consistenza possa essere inequivocabilmente documentata. Inoltre in conformità con il Piano Strutturale di cui all'art. 17 c. 54 i ruderi di strutture edilizie agricole possono essere recuperati per funzioni turistico-ricettive e per servizi di turismo rurale, nonché per attività agricole e comunque previa approvazione della scheda redatta in conformità con quanto previsto nella variante per le zone agricole, che ne definisca gli

interventi ammissibili.

*Art. 21.1.1 – Disciplina degli impianti di energia da fonti rinnovabili – criteri di compatibilità ambientale e paesaggistica*

1. Costituiscono campo di applicazione del presente articolo gli impianti da installare nel territorio comunale al fine di utilizzare le seguenti fonti di energia rinnovabile quali: fotovoltaica, solare termica, biomasse, eolico.
2. L'installazione di qualsiasi impianto di tipo FER è condizionato, al di là della specifica procedura autorizzativa necessaria, e salvo quelli da prevedere all'interno dei centri abitati, alla redazione di un progetto di paesaggio a garanzia di un corretto inserimento, con specifica verifica e attestazione di coerenza ambientale e paesaggistica rispetto alle componenti di valore di cui all'allegato 12 d delle NTA. Tale progetto di paesaggio, soggetto a parere della commissione del paesaggio, a firma di tecnici con specifica competenza nel settore, dovrà essere corredato di: individuazione delle componenti di valore da salvaguardare, analisi visuale e percettiva, analisi del contesto agricolo al contorno con censimento degli elementi della matrice paesaggistica, indicazione della scelta localizzativa e della tipologia di impianto in rapporto a diverse possibili alternative, visualizzazione e/o renderizzazione della percepibilità dell'intervento, definizione degli interventi di mitigazione.
3. In linea generale la possibilità di inserimento di impianti per produzione di energia FER deve essere commisurata al grado di conservazione/alterazione delle componenti di valore dei caratteri di ruralità del paesaggio.
4. Non è ammessa l'installazione di impianti di cui al presente articolo all'interno dei centri storici del territorio comunale e nelle aree soggette a vincolo di cui all'articolo 136 del codice.

Fotovoltaico e solare termico

5. Al fine di consentire da una parte lo sviluppo di impianti per la produzione di energia da fotovoltaico finalizzata ad autoconsumo nell'ambito delle modalità di scambio sul posto e dall'altra perseguire una adeguata tutela del patrimonio paesaggistico rurale, di seguito sono definiti criteri, indirizzi e prescrizioni per il loro inserimento.
6. Nel caso di presenza di annessi agricoli recenti o di scarso valore architettonico, con adeguata esposizione, gli impianti dovranno essere prioritariamente previsti sulle coperture di essi, con modalità preferibilmente ad integrazione architettonica, e comunque solo se con pannelli complanari alle falde.
7. Nel caso di inserimento di impianti all'interno della corte rurale sono da rispettare le seguenti prescrizioni:
  - E' ammessa la realizzazione di pergole fotovoltaiche, anche per la copertura di posti auto, con struttura lignea realizzate con pilastri, eventualmente anche in muratura, e orditura semplice o doppia del piano di appoggio dei pannelli; le dimensioni dovranno essere commisurate al fabbisogno energetico con un massimo di mq 70 per singola pergola. Le pergole dovranno essere inserite all'interno della corte rurale in modo tale da non generare impatto visuale, scegliendo posizioni non dominanti e interferenza

nei i rapporti pertinentenziali tra gli edifici e gli annessi di valore storico; nel caso di cessazione della produzione di energia, i pannelli dovranno essere adeguatamente smaltiti e le pergole potranno rimanere solo come supporti per piante rampicanti senza possibilità di essere coperte.

- per l'utilizzazione delle falde di copertura sono da prevedere opportune attenzioni rispetto alla reversibilità dell'installazione e alla percentuale di utilizzazione della falda; pertanto nel caso di manti di copertura in coppi ed embrici originari sono preferibili soluzioni complanari ma non integrate; un sola falda di copertura può essere impegnata e per non più di 2/3 di essa; sono da salvaguardare i piccoli annessi di interesse storico, quali carraie, fienili, etc. che abbiano mantenuto i caratteri di ruralità.
- L'inserimento a terra o con inseguitori è consentita esclusivamente in quei casi in cui non sia possibile l'inserimento sulle coperture o sui pergolati e tali tipologie rappresentino un impatto paesaggistico inferiore rispetto all'utilizzo delle coperture o dei pergolati in quanto le localizzazioni a terra non siano percepibili dalle visuali paesaggistiche dei crinali, anche con interventi di mitigazione secondo i criteri di contestualizzazione paesaggistica del RU;
- differenziazione delle tipologie e delle localizzazioni onde evitare grandi concentrazioni che costituiscano degrado paesaggistico e visuale;

8. In tutti i casi in cui sia necessario l'adeguamento delle infrastrutture a rete conseguenti alle installazioni, queste dovranno essere realizzate interrate, salvo quei casi di motivata impossibilità.

9. Nel caso di impianti di produzione da solare termico i pannelli, qualora in copertura, dovranno essere integrati nel manto ed avere serbatoi di accumulo non visibili posti all'interno dell'edificio.

10 Nell'ambito degli obiettivi generali di valorizzazione del potenziale energetico del nostro territorio vocato prioritariamente all'utilizzo della geotermia quale risorsa rinnovabile, per la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica finalizzata alla cessione in rete, le localizzazioni ammissibili sono relative al riutilizzo di aree già degradate da attività antropiche pregresse o in atto quali i siti industriali, le discariche, o altri siti contaminati.

## Eolico

11. Nell'intero territorio comunale non è ammessa l'installazione di aerogeneratori eolici. Nel caso di aerogeneratori di altezza inferiore a dieci metri (minieolico) l'ammissibilità è limitata a contesti già urbanizzati per attività produttive.

## Biomasse

12. L'installazione di centrali a biomassa, qualora nell'ambito di sistemi di approvvigionamento caratterizzati da filiera corta, sono ammissibili all'interno dell'ambito di paesaggio dei fondovalle, n° 15 come perimetrato negli elaborati del RU.

13. Le nuove strutture dovranno essere localizzate garantendo la minima visibilità, anche con interventi di mitigazione che, in coerenza con quanto disciplinato nell'elaborato 12d del RU,

rappresentino una efficiente schermatura con adeguate alberature ad alto fusto pluristratificate a formare ampie fasce connesse con le formazioni già esistenti al contorno.

14. E' inoltre ammissibile nel territorio comunale, ad eccezione degli ambiti vincolati per legge, la realizzazione di centrali a biomassa finalizzate al riscaldamento di centri abitati e nuclei rurali attualmente non serviti dalla rete del teleriscaldamento da geotermia e che non rientrano nel programma di investimenti dell'Amministrazione.

#### *Art. 21.1.2 – Dimensionamento nel territorio rurale*

Il dimensionamento turistico ricettivo in termini di posti letto ed abitativo in termini di abitanti deriva dalle specifiche tabelle di cui all'articolo 25c del Piano Strutturale. Il Regolamento Urbanistico recepisce tale dimensionamento che dovrà essere utilizzato esclusivamente nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente. In tal senso ai fini dell'utilizzazione del dimensionamento si intende il recupero a nuove funzioni (residenziali, turistiche, artigianali ecc.) di immobili precedentemente destinati ad altro uso (produttivo, rurale, magazzinaggio ecc.), nonché tutte le opere di restauro, risanamento, riqualificazione, ampliamento e rifunzionalizzazione del P.E.E.. Tali tipologie di intervento sono ammissibili compatibilmente con la disciplina del patrimonio edilizio esistente, definita per le varie componenti insediative storicizzate e non in ambito rurale nelle presenti norme. Tale dimensionamento ammonta complessivamente a 163 abitanti e 350 posti letto.

#### *Art. 21.1.3 – Locali magazzino a servizio di attività ricettive*

1. E' consentita la realizzazione di volumi ad uso magazzino, preferibilmente interrati o seminterrati a servizio di edifici in zona agricola destinati all'attività ricettiva. La richiesta dovrà essere accompagnata da apposita dichiarazione atta a dimostrare che il richiedente non possiede altro annesso utilizzabile a tale scopo anche a mezzo di ristrutturazione ampliamento. Il progetto per la richiesta del titolo abilitativo, dovrà essere completo di uno studio di inserimento paesaggistico dello stesso in rapporto con l'edificato esistente. Le dimensioni dovranno essere quelle strettamente necessarie all'esigenze dell'attività, con un limite massimo di superficie calpestabile pari a mq 30. Detti locali dovranno avere un'altezza interna massima pari a 2.40 metri dovranno essere realizzati nelle immediate vicinanze dell'edificato esistente, compatibilmente con i rapporti pertinenziali con gli edifici esistenti di valore.

2. Il rilascio del titolo abilitativi è subordinato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a spese del richiedente e redatto a cura del Comune che stabilisca in particolare l'obbligo per il beneficiario e per i suoi aventi causa:

- di effettuare gli interventi di sistemazione agro-ambientale delle pertinenze previsti ed

intesi a moderare l' impatto visivo mediante piantumazione di essenze compatibili con i caratteri dell'ecosistema;

- effettuare ogni intervento volto al mantenimento e/o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane;
- di non modificare la destinazione d'uso del locale per almeno 20 anni dalla sua ultimazione;
- di non alienare il locale separatamente dal fondo agricolo la cui capacità dimensionale esso è riferito per almeno 20 anni dalla sua ultimazione;
- di prestare apposita garanzia mediante fideiussione per la realizzazione delle opere di cui al punto 1).

Il rilascio del titolo abilitativo è oneroso. Lo schema d' Atto d'obbligo verrà approvato con apposito atto.

#### *Art. 21.1.4 – Manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola*

1. L'istallazione di manufatti precari è consentita esclusivamente alle aziende agricole che mantengano in produzione le superfici minime di cui agli artt. 64 e 65 del PTC della Provincia di Pisa se funzionali al soddisfacimento di esigenze meramente temporanee, imprevedibili e non ricorrenti, o in attesa della definizione di un programma aziendale ( PAPMAA) in corso di approvazione.

2. La dimensione dei manufatti è commisurata alle esigenze aziendali di cui al comma precedente. I manufatti debbono essere realizzati con strutture leggere semplicemente appoggiate al suolo, con copertura a falda inclinata o a capanna, o tipo tunnel. Il colore delle coperture e dei manufatti in genere dovrà essere concordata con l' ufficio. L' istallazione non deve comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.

3. E' consentita esclusivamente l' istallazione “ una tantum” per un periodo non superiore ad un anno; in caso di motivata necessità può essere accordata una proroga per massimo ulteriori 12 mesi.

4. L' istallazione del manufatto è subordinata alla presentazione di idonea polizza fidejussoria di importo stabilito dal Comune a garanzia della rimozione dell' annesso al termine del periodo di utilizzazione fissato. Decorso tale termine si applicano le sanzioni previste dalla vigente normativa in materia di abusi edilizi.

5. La realizzazione di tali manufatti è comunque vietata all' interno delle aree soggette ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico di cui agli ambiti tutelati per legge;
- PAI aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata e molto elevata;
- Fasce di rispetto stradale;

- Ambiti soggetti alla tutela dei boschi di cui all'art. 29.9 del PTC della Provincia di Pisa

#### *Art. 21.2 – La nuova edificazione nel territorio rurale*

##### **Art. 21.2.1 - Generalità**

3. E' ammessa la nuova edificazione secondo le specifiche disposizioni regionali e secondo quanto previsto nelle norme di attuazione del piano territoriale di coordinamento (PTC) della Provincia.

4. Qualsiasi abilitazione alla nuova edificazione, per i fini del presente articolo, è subordinata alla dimostrazione delle reali esigenze degli addetti e alla presunta capacità produttiva del fondo, da dichiarare all'interno dei programmi di miglioramento agricolo-ambientale (P.M.A.A.), oltre che alla dimostrazione di non soddisfacimento delle esigenze di nuove volumetrie con il recupero del patrimonio esistente.

5. Le nuove abitazioni potranno avere una Sul non superiore a 150 mq., oltre ad una superficie per vani accessori (non abitabili) fino al 30 % della Sul totale e fino a mq. 20 per garage di pertinenza.

##### **Art. 21.2.2 - Inserimento ambientale della nuova edificazione**

1. Qualsiasi nuovo edificio da realizzare su fondi con capacità produttiva superiore ai minimi (di cui all'art. 63 del PTC Provincia di Pisa) deve soddisfare i seguenti criteri di inserimento:

- essere realizzati in posizione non dominante rispetto agli edifici preesistenti di interesse storico architettonico censiti da apposita scheda;
- non interferire nelle relazioni pertinenziali tra l'edificato esistente ad uso abitativo ed i relativi annessi;
- quando possibile la nuova edificazione potrà configurarsi come crescita tipologica dell'edificato esistente, sed i scarso valore storico architettonico, al fine di ricontestualizzare l'esistente;
- la nuova edificazione e l'edificato esistente dovranno comunque costituire nuclei accorpati ed opportunamente inseriti nel paesaggio rurale, evitando fenomeni di disseminazione edilizia.

##### **Art. 21.2.3 - Regole tipologiche e morfologiche per la nuova edilizia abitativa**

1. La nuova edificazione dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni generali ad eccezione dei casi in cui specifiche indagini di carattere tipologico-insediativo dimostrino la necessità di interventi diversi e comunque ai riferimenti di cui all'allegato alle presenti NTA Tav. 12d "Riferimenti per la riqualificazione del paesaggio e del PEE".

- Le nuove costruzioni dovranno avere al massimo due piani fuori terra e comunque una altezza

massima in gronda di ml. 7,5;

- Il sistema di aggregazione volumetrica dovrà essere progettato su cellule elementari e per crescite di multipli e sottomultipli, dando origine ad un organismo architettonico caratterizzato da un sistema di aggregazione semplice. Dovrà comunque essere sempre prevalente una dimensione rispetto all'altra del corpo di fabbrica;
- La copertura sarà realizzata a capanna con il colmo disposto parallelamente alla maggiore delle dimensioni; il manto di copertura dovrà essere in coppi ed embrici tradizionali. In ogni caso la copertura del corpo principale deve costituire una figura geometrica tridimensionale continua salvo che in presenza di corpi di diverso numero di piani. Sono vietati articolazioni in ritiro del corpo di fabbrica principale. Sui lati corti possono essere aggregati corpi ad un piano con tipologia a carraia o porticati, lasciati aperti, coperti ad unica o doppia falda in coppi ed embrici, e nell'ambito del dimensionamento dei locali accessori non abitabili;
- Sono ammessi loggiati al piano terra, purchè chiusi su tre lati e non in posizione angolare, nel limite del 10% della Sul complessiva. Tale superficie non sarà conteggiata tra quelle dei vani accessori non abitabili;
- Le gronde dovranno essere realizzate con tipologie costruttive tradizionali più diffuse nel contesto secondo i riferimenti e le prescrizioni di cui all'abaco delle tipologie costruttive della Tav. 12d allegata alle NTA. In generale sono preferibili soluzioni di gronda miste in legno e laterizio o tipologie in elementi di laterizio aggettanti; l'utilizzo di tipologie più rare e complesse è ammessa in rapporto alla congruità con la tipologia dell'edificio;
- Non sono ammessi aggetti delle falde di copertura sui prospetti laterali del fabbricato; su di essi è ammessa la sola finitura in elementi di cotto appena aggettanti (mezzane/pianelle) con soprastanti embrici in ulteriore aggetto del manto di copertura; l'aggetto complessivo non può superare i 15 cm.
- I comignoli e le canne fumarie dovranno essere rifiniti come le facciate e conclusi con elementi semplici in laterizio, secondo la tradizione locale e secondo gli indirizzi di cui all'allegato alle NTA Tav. 12 d "abaco delle tipologie costruttive. Sono ammessi estrattori girevoli solo in rame, solo per la realizzazione di canne fumarie di stufe e caldaie, purché mantenuti aderenti alle falde del tetto;
- I paramenti murari esterni dovranno essere intonacati, generalmente con miscele tradizionali di pasta fine, possibilmente colorate in pasta. Le colorazioni dovranno essere scelte all'interno della gamma cromatica delle terre o utilizzare colorazioni che derivino da cromatismi originari e caratteristici dell'edilizia rurale all'intorno evitando il colore bianco o l'assenza di pigmentazione; sono inoltre ammissibili paramenti murari in pietra locale lasciata a vista.

- E' consentita la realizzazione di scala esterna per l'accesso al piano superiore solo con tipologia a profferlo con parapetto in muratura intonacate come le facciate;
- Non sono ammesse tettoie aggettanti con struttura portante lignea e manto in laterizio, a protezione di aperture in genere.

#### **Art. 21.2.4 - Tipologia delle aperture per l'edilizia abitativa**

1. Per la tipologia di aperture da adottare nonché le relative tipologie di infisso si deve fare riferimento all'allegato alle presenti NTA Tav. 12d "Riferimenti per la riqualificazione del paesaggio e del PEE", abaco delle tipologie costruttive.
2. Tenuto conto che nell'edilizia rurale tradizionale la regola di composizione dei prospetti era la regolarità e la serialità, le aperture in genere afferenti a locali abitabili dovranno prevalentemente essere disposte secondo allineamenti sia verticali che orizzontali.
3. In considerazione che i vani finestra erano caratterizzati nella casa rurale tradizionale da dimensioni notevolmente ridotte e forma rettangolare verticale, per esigenze di coerenza architettonica con costruzioni storiche limitrofe, nelle nuove costruzioni possono essere considerati abitabili i vani aventi superficie finestrata fino a 1/12 della superficie utile del vano corrispondente, appartenente alla zona notte, e a 1/10 della superficie del vano corrispondente appartenente alla zona a giorno. La valutazione della deroga rispetto alla normativa vigente dovrà essere effettuata di volta in volta sulla base di una adeguata documentazione sul carattere tipologico di riferimento per il nuovo edificio e comunque in modo da garantire condizioni sanitarie sufficienti, anche con sistemi alternativi per il ricambio dell'aria.
4. In generale è preferibile la prevalenza di infissi realizzati in legno e vetro secondo le tipologie ed i colori tradizionali, a doppia anta e pluriripartite; per aperture di superficie inferiore a 0,5 mq sono ammissibili anche ante uniche senza partizioni e nel caso risultino in contrasto con la regolarità e gli allineamenti dei prospetti dovranno essere opportunamente schermati con graticci in ghisa, legno o laterizio, posti a filo delle facciate e tinteggiati uniformemente con esse. In alternativa sono ammessi infissi in ferro e vetro; non è ammessa l'utilizzazione di vetri a specchio verso l'esterno e di infissi in alluminio o PVC.
5. Come sistemi di oscuramento è consentita esclusivamente e se necessario l'installazione di portelloni in legno alla fiorentina posti a filo facciata esterno, e tinteggiati con sistemi e colorazioni tradizionali. Eventuali portoni per vani accessori e garage sono da realizzare in legno e dovranno essere posizionati esclusivamente al filo interno della muratura.

#### **Art. 21.2.5 – Tipologia delle recinzioni**

1. Nei casi di intervento di nuova edificazione o di conservazione/contestualizzazione del patrimonio

edilizio esistente, per comprovate necessità, può essere consentita la chiusura delle pertinenze con le seguenti modalità di inserimento paesaggistico, che tendono ad evitare il più possibile l'effetto recinto, che caratterizza maggiormente il contesto urbano, e che determina impatto e degrado paesaggistico nel territorio rurale. All'interno delle norme degli ambiti di paesaggio possono essere definite ulteriori limitazioni e prescrizioni, per la realizzazione di sistemi di recinzione, volte al mantenimento dell'integrazione con il contesto agricolo che caratterizza l'insediamento rurale.

2. Sono ammissibili recinzioni che facciano parte di sistemazioni a verde con valore di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico, anche connessi con porzioni di recinzione realizzabili con pali di legno quali staccionate. Le recinzioni in rete sono ammesse esclusivamente in quanto poste all'interno di siepi o formazioni lineari integrate con il contesto agricolo circostante. La rete dovrà essere a maglia rada, sciolta, rettangolare in ferro semplice, zincato, non plastificata, ed installata su pali di ferro o legno infissi nel terreno e dovrà avere altezza non superiore a 1,8 ml. La rete potrà essere infissa a terra solo per porzioni della pertinenza non superiori a 3000 mq.

3. Le sistemazioni a verde dovranno essere organiche estese al complesso delle pertinenze o del fondo; dovranno prevedere la connessione a formazioni lineari o macchie esistenti o l'inserimento di nuove formazioni lungo segni territoriali preesistenti, fossi, impluvi, orditure dei campi, viabilità podereale e campestre. La nuova formazione lineare o macchia dovrà essere coerente alla tipologia di segno territoriale a cui si riferisce, relativamente alla tipologia (filare, siepe, corridoio, macchia) e alla scelta delle specie da mettere a dimora, e nella fattispecie secondo i limiti e le caratteristiche definiti nell'elaborato 12d "Riferimenti per la qualificazione del Paesaggio e del PEE". Le nuove siepi da realizzare dovranno avere le stesse caratteristiche di quelle presenti naturalmente nel paesaggio agricolo locale, quindi utilizzando specie autoctone differenziate (siepe pluristratificata); la larghezza minima della siepe dovrà essere pari a ml. 1,5.

4. Tali progetti di miglioramento ambientale dovranno essere presentati corredati di opportuni elaborati circa lo stato attuale dei luoghi con indicazione delle specie arboree e arbustive presenti e di quelle previste.

5. Non sono ammesse recinzioni in muratura.

#### **Art. 21.2.6 – Tipologia degli accessi**

1. Nel territorio rurale è in generale da evitare la realizzazione di accessi, connessi ad opere edilizie, alle nuove o esistenti unità poderali, che determinino incongruità paesaggistica, secondo quanto contenuto negli allegati alle presenti norme, che si configurino secondo modelli caratteristici di ambiti urbani.

2. Gli accessi di nuovo inserimento, con previsione di opere a carattere edilizio, sono possibili con le

seguenti limitazioni e modalità tipologiche e costruttive:

- gli accessi dovranno essere gerarchizzati in rapporto all'importanza dell'edificio di cui sono pertinenza; in linea generale la realizzazione di cancelli con muri rientranti rispetto al filo stradale (di varia forma e sagomatura) sono ammessi per edifici di rilevanza storico-tipologica quali ville o organismi unitari sincronici padronali; per gli altri casi sono ammessi cancelli semplici o sbarre in ferro o legno, mantenuti al filo interno di eventuali siepi di recinzione, o anche più arretrati in rapporto ad un opportuno grado di sicurezza di immissione nelle carreggiate stradali.
- In tutti i casi i cancelli potranno avere pilastri per l'ancoraggio in muratura, in ferro o legno; nel caso di pilastri in muratura questi dovranno essere realizzati, con sagome semplici, completamente intonacati, con tinteggiature di colorazione a scelta all'interno della gamma cromatica delle terre.

3. Non è ammessa la chiusura di viabilità vicinali o poderali che abbiano una funzione consolidata nella fruizione del territorio, anche secondo quanto disciplinato nei vari ambiti di paesaggio, salvo la possibilità di garantire diversamente le relazioni territoriali.

#### **Art. 21.2.7 – Inserimento di accessori delle pertinenze**

1. E' ammessa la realizzazione di piscine, come impianti accessori delle pertinenze degli edifici ad uso abitativo o del turismo rurale, nel numero massimo di una per ogni complesso poderale e secondo i criteri definiti nell'elaborato 12d "Riferimenti per la qualificazione del Paesaggio e del PEE", allegato delle presenti NTA per la definizione delle componenti di valore della corte rurale.

2. Tali attrezzature dovranno essere inserite in posizione di minima visibilità e comunque con l'inserimento di alberature e siepi in modo da schermarne il più possibile la vista. Per la realizzazione di siepi e alberature vale quanto definito nell'elaborato 12d "Riferimenti per la qualificazione del Paesaggio e del PEE", allegato delle presenti NTA. In particolare:

- La realizzazione di tali impianti accessori è subordinata alla sistemazione complessiva delle pertinenze secondo quanto disciplinato al precedente Art. 21.2.5.
- Le piscine dovranno essere collocate in posizioni tali da non interferire nei rapporti pertinenziali dell'edificio principale e di eventuali annessi ed all'interno di corti rurali. Le piscine sono ammesse con superficie di vasca non superiore a 0,5 volte la superficie coperta dell'edificio di abitazione di cui costituiscono pertinenza.

3. Le piscine dovranno essere realizzate con forme regolari semplici evitando soluzioni commerciali, prefabbricate che non prevedano uno specifico adattamento ai caratteri dei luoghi. L'impermeabilizzazione interna delle piscine dovrà essere realizzata con materiali e colorazioni a basso impatto ambientale; preferibilmente le piscine dovranno essere rivestite in pietra o con

rivestimenti dei getti cementizi (resine e simili) opportunamente trattati e colorati a scelta all'interno della gamma cromatica delle terre; teli in PVC sono ammessi esclusivamente di colore sabbia.

4. È consentita la realizzazione di un locale tecnico e/o accessorio, per l'alloggiamento di eventuali impianti, e la dotazione di un piccolo spogliatoio, Sul massima di 10 mq., con altezza in gronda massima di ml. 2,25, adeguatamente inserito nella sistemazione a verde di minimizzazione della vista della piscina. Le tipologie, le finiture e i materiali da utilizzare sono quelle previste ai successivi articoli per i piccoli annessi, se realizzati fuori terra.

5. Nel caso di realizzazione interrata dei suddetti volumi tecnici, questi dovranno essere realizzati in adiacenza alla piscina, sfruttando la morfologia originaria del terreno, e con Sul massima ammissibile comprensiva di eventuali scale di accesso di 18 mq; nel qual caso è ammessa la aeroilluminazione esclusivamente zenitale..

6. È ammessa la realizzazione di impianti sportivi ad uso privato e per il tempo libero, quali campi da tennis ed altre attrezzature sportive; dovranno essere realizzati preferibilmente inerbiti o comunque con superfici permeabili. La realizzazione di tali impianti accessori è subordinata alla sistemazione complessiva delle pertinenze secondo quanto disciplinato al precedente Art. 21.2.5. Non sono ammesse recinzioni dei campi in rete, ma solo schermature verdi; per tali attrezzature non è ammessa la realizzazione di impianti di illuminazione per il gioco notturno.

7. È ammessa la realizzazione di piccoli manufatti per la realizzazione di forni e barbecue esclusivamente se addossati ad annessi pertinenziali già esistenti; quando non esistano, è possibile la realizzazione di una unica volumetria specifica per tali usi per ogni complesso poderale, con altezza in gronda massima di 2,25 ml e Sul massima di 6 mq, secondo le tipologie repertorate 12d "Riferimenti per la qualificazione del Paesaggio e del PEE", allegato delle presenti NTA per la definizione delle componenti di valore della corte rurale; tali volumi dovranno essere accorpati ad eventuali altri da realizzare nelle pertinenze per altre funzioni pertinenziali. La tipologia e le modalità costruttive di riferimento sono le stesse per la realizzazione dei piccoli annessi, di cui Ai successivi articoli.

8. È consentita la realizzazione di serbatoi in genere solo se interrati. Nel caso di documentata impossibilità si potrà fare ricorso anche a serbatoi fuori terra, ma ampiamente schermati con formazioni arboree ed arbustive autoctone adeguatamente integrate in sistemazioni a verde pertinenziali.

9. Sono ammessi per la sola raccolta di acqua piovana nuovi invasi superficiali purchè non modifichino in alcun modo l'assetto idrogeologico; in caso di profondità superiori a 1.5 ml dovranno essere previsti opportune recinzioni atte a precluderne l'accesso a terzi, che dovranno essere previste secondo le prescrizioni di cui al precedente articolo 21.2.5 ed i criteri di cui all'elaborato 12d allegato

alle presenti norme.

#### **Art. 21.2.8 – Mantenimento dei manufatti di valore ambientale**

1. È da assoggettare a conservazione qualsiasi manufatto presente sia nelle pertinenze degli edifici che nel territorio rurale, da ritenersi di pregio in rapporto alle modalità costruttive e tipologiche, e riferibile a quanto repertoriato all'interno della specifico abaco (Abaco delle tipologie costruttive).

2. In particolare sono da sottoporre ad interventi di conservazione e ripristino con interventi di restauro i seguenti manufatti anche se reversibilmente alterati che devono essere mantenuti e/o ripristinati:

- Le aie rurali ancora esistenti;
- sistemi di canalizzazione delle acque;
- manufatti quali vasche, fonti, pozzi, cisterne, abbeveratoi;
- manufatti sparsi nel territorio agricolo di valore ambientale, come ponticelli, tabernacoli, immaginette, capanne risalenti all'impianto leopolodino etc.

#### **Art. 21.2.9 - Regole tipologiche e morfologiche per i nuovi annessi agricoli tramite PAPMAA**

1. Gli annessi agricoli, la cui realizzazione sia prevista nei Programmi di Miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) presentati dagli IAP, dovranno essere inseriti nel contesto agricolo con opportuni sistemi di minimizzazione della visibilità, avendo cura di schermarli con alberature, siepi, e quant'altro necessario a ridurre l'impatto, in coerenza con gli indirizzi progettuali e i criteri di inserimento di cui all'allegato alle presenti NTA Tav. 12d "Riferimenti per la riqualificazione del paesaggio e del PEE", Definizione delle componenti di valore del paesaggio.

2. Le schermature a verde dovranno essere inserite in un progetto complessivo di paesaggio esteso a tutta la pertinenza.

3. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a spese del richiedente e redatto a cura del Comune che stabilisca in particolare l'obbligo per il beneficiario e per i suoi aventi causa:

- di assoggettarsi agli obblighi di cui all'art. all'art. 41 della LR 1/2005 e s.m.i.
- ad effettuare gli interventi di sistemazione agro-ambientale delle pertinenze previsti ed intesi a moderarne l'impatto visivo mediante messa a dimora di essenze compatibili con i caratteri dell'ecosistema e secondo quanto specificamente disciplinato nel suddetto allegato alle NTA, con specifica attestazione di conformità ai contenuti e riferimenti in esso definiti;
- ad effettuare ogni intervento volto al mantenimento e/o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane;
- ad assoggettarsi alle sanzioni previste in caso di inadempienza degli obblighi previsti.

4. Nel caso di utilizzo di tipologie tradizionali la copertura dovrà essere prevista a capanna, con il colmo disposto parallelamente al lato maggiore, con manto di copertura in embrici e coppi tradizionali. Le pareti di elevazione esterne, se in muratura, dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori a scelta esclusivamente nella gamma cromatica delle terre. Le superfici finestrate dovranno rispettare, per dimensione e tipologia, i caratteri tradizionali; nel caso di ampie superfici finestrate anche a nastro, queste dovranno essere opportunamente schermate da mandolati in laterizio di tipo tradizionale o con graticci in legno. Le gronde dovranno avere semplici aggetti con tipologia a cornicione con sagoma semplice ed appena aggettante.

5. In alternativa gli annessi potranno essere previsti con progetti fortemente integrati con la morfologia dei luoghi, con volumi parzialmente interrati, coperture piane purché con sistemazioni a verde coerenti con il contesto paesaggistico.

6. Nel caso di volumetrie complessive superiori ai 1000 mc. il Programma di Miglioramento assume valore di Piano Attuativo e ne segue le procedure di approvazione.

#### **Art. 21.2.10 - Annessi agricoli su superfici inferiori ai minimi o eccedenti la capacità produttiva dell'azienda**

1. L'ammissibilità di nuovi annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime eccedenti la capacità produttiva dell'azienda, di cui all'Art. 41 comma 7 della LR 1/2005 e relativo art. 5 del regolamento di Attuazione 5/R, è definita in rapporto ai caratteri del territorio, alla caratterizzazione agraria, al valore degli assetti paesaggistici. L'ammissibilità della loro realizzazione deve essere specificatamente prescritta nei successivi articoli, nell'ambito della disciplina degli ambiti di paesaggio.

2. La realizzazione di tali annessi non è soggetta alla presentazione del programma aziendale; sono realizzabili attraverso intervento diretto (permesso di costruire) ancorché convenzionato per la previsione di opere di miglioramento ambientale e/o di riqualificazione paesaggistica; tali interventi sono da finalizzare a:

- Superamento dello stato di degrado per abbandono delle diverse componenti insediative;
- Contestualizzazione di altri annessi o strutture adibite allo stesso uso con eliminazione di qualsiasi superfetazione;
- Interventi di minimizzazione degli impatti, ambientali e paesaggistici, anche attraverso la riqualificazione di nuovi assetti vegetazionali in coerenza con il contesto agricolo al contorno.

#### **Art. 21.2.11 - Annessi agricoli per agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole**

1. Al fine di permettere la conduzione di attività agricole complementari, quali ad esempio la

coltivazione di orti ad uso domestico, finalizzati alla produzione di autoconsumo o di fondi agricoli inferiori ai minimi definiti all'Art. 64 del PTC della Provincia di Pisa, si prevede la possibilità di realizzazione di piccoli annessi con le limitazioni e le specifiche prescrizioni di cui ai successivi articoli che disciplinano i diversi ambiti agrari e di paesaggio.

2. La realizzazione di annessi è consentita secondo le seguenti classi e prescrizioni:

- **Categoria a** è consentita la realizzazione di annessi con Sul massima fino a 18 mq in appezzamenti di superficie compresa tra 2.000 e 20.000 mq; se all'interno delle zone agricole periurbane E2 la superficie minima dell'appezzamento dovrà essere superiore a 1500 mq;
- **Categoria b** è consentita la realizzazione di annessi con Sul massima fino a 32 mq in appezzamenti di superficie superiori a 20.000 mq;
- **Categoria c** è consentita la realizzazione di annessi adibiti a stalla per equini, bovini e altri animali di grossa taglia con Sul massima fino a:
  - 18 mq in appezzamenti di superficie compresa tra 2.000 e 20.000 mq;
  - 32 mq in appezzamenti di superficie superiore a 20.000 mq;
- **Categoria d** E' consentita la costruzione di annessi adibiti a canile, esclusivamente a gruppi o associazioni di cacciatori, o a singoli appartenenti agli stessi. Gli appezzamenti dovranno avere una superficie superiore a mq. 5.000 e la superficie massima ammissibile dei ricoveri per gli animali sarà stabilita di volta in volta in base alla previsione del numero dei cani; oltre a questa potrà essere consentita:
  - una superficie a forfait di mq. 18 di Sul ad uso ambulatorio veterinario, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate, qualora il numero dei cani sia inferiore a 30;
  - Una superficie a forfait di mq 20 di Sul ad uso ambulatorio veterinari, toelettatura e deposito prodotti sanitari oltre a mq 12 di Sul ad uso preparazione pasti e deposito derrate, qualora il numero dei cani sia superiore a 30.

La realizzazione di tali annessi agricoli è ammessa per le aziende che abbiano in proprietà alla data di definitiva approvazione del P.S. terreni che complessivamente non raggiungono i limiti previsti dal PTC della Provincia per le aziende agricole o privati cittadini che abbiano in proprietà alla data di definitiva approvazione del P.S. i terreni ma non i requisiti per essere IAP. Gli annessi agricoli già esistenti possono essere ampliati sino alle superfici indicate al presente art. purché ne sussistano le condizioni qui definite.

3. E' possibile la realizzazione di annessi su terreni la cui proprietà sia stata acquisita in data successiva alla data di definitiva approvazione del P.S. solo attraverso trasferimenti anche parziali della proprietà, che non prevedano frazionamento dei mappali, o nel caso di frazionamenti successivi alla data di cui sopra che diano origine ad appezzamenti di dimensioni tali che solo uno di essi divenga edificabile per le finalità del presente articolo anche conseguentemente a possibili fusioni con altri appezzamenti; sono comunque fatti salvi i trasferimenti in sede di aggiustamenti di confine, quelli derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie e nazionali oppure che abbiano origine da:

- risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
- estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
- procedure espropriative;
- successioni ereditarie;
- divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente alla data suddetta.

4. Nella disciplina che segue degli ambiti di paesaggio sono definite specifiche condizioni che finalizzano la realizzazione al superamento di fenomeni di degrado ambientale e al recupero o manutenzione di percorsi storici; nel caso di possibile previsione solo se attestati su tali percorsi nel calcolo delle superfici che danno diritto alla realizzazione degli annessi sono da comprendere solamente le parti dei mappali entro la distanza di 200 ml dai percorso;

5. Su mappali contigui afferenti ad una unica ditta è consentita la realizzazione di un solo annesso afferente alle categorie individuate; nel caso di superfici coltivate superiori a 2 ha, escluso aree boscate, è possibile la realizzazione di entrambe gli annessi afferenti le categorie "b" e "c", purché realizzati accorpati in un unico fabbricato.

6. Qualora due o più proprietari di fondi contigui si associno e la somma delle superfici dei singoli lotti dia una superficie totale che rientra nelle succitate categorie, è ammessa la costruzione di un unico annesso per la Sul ammessa in rapporto alla superficie complessiva dei fondi.

7. In particolare gli annessi:

- afferenti a lotti diversi devono stare ad una distanza minima di 10 ml. uno dall'altro.
- devono essere realizzati marginalmente ai lotti, rispettando l'andamento naturale dei terreni, in posizione tale da evitare, o ridurre al minimo, la formazione di nuove strade, che eventualmente dovranno essere in ghiaia sciolta e/o inerbite, ed in modo tale da evitare l'abbattimento di piante e/o siepi esistenti o altre formazioni lineari;
- devono essere schermati con siepi di arbusti o filari di essenze vegetali locali di alto fusto previa presentazione di specifico progetto contestuale al permesso di costruire e secondo

gli obiettivi e le prescrizioni di cui all'elaborato 12 d "riferimenti per la riqualificazione del paesaggio e del PEE";

- devono essere realizzati con copertura a capanna, con andamento del colmo secondo la dimensione maggiore del manufatto, con pendenza massima del 30%, struttura portante (orditura principale e secondaria) in legno e manto eseguito in coppi ed embrici toscani;
- possono avere infissi in legno o ferro con esclusione di qualsiasi altro materiale e comunque secondo la tipologia locale;
- possono essere dotati di grate di protezione all'interno dell'infisso;
- possono essere dotati di cisterne completamente interrate per la raccolta delle acque piovane da riutilizzare per l'abbeveramento di animali o per uso irriguo; il loro dimensionamento sarà calcolato in base alla previsione di fabbisogno;
- non possono essere provvisti di lucernari ed antenne;
- Non possono prevedere l'utilizzazione di container e materiali di fortuna, o strutture amovibili in genere, anche su ruote o semplicemente appoggiate a terra, che assumano carattere di stabilità.

8. E' consentita la realizzazione di un piccolo servizio igienico e di un forno con accesso dall'esterno, con una Sul complessiva massima di mq. 6, purché realizzati in aderenza all'annesso; e con le medesime caratteristiche costruttive.

9. La richiesta di Permesso di Costruire dovrà contenere idonea documentazione atta a dimostrare che il proprietario dell'appezzamento di terreno non possiede, nel territorio comunale, altro annesso d'uso agricolo utilizzabile anche a mezzo di ristrutturazione/ampliamento per il raggiungimento delle volumetrie sopraindicate.

10. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo, il cui schema sarà approvato dal Consiglio Comunale, registrato e trascritto a spese del richiedente e redatto a cura del Comune che stabilisca in particolare l'obbligo per il beneficiario e per i suoi aventi causa:

- di effettuare gli interventi di sistemazione agro-ambientale delle pertinenze previsti ed intesi a moderarne l'impatto visivo mediante piantumazione di essenze compatibili con i caratteri dell'ecosistema ed in coerenza con il citato elaborato 12 d alle presenti norme;
- di effettuare ogni intervento volto al mantenimento e/o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane;
- di non alienare l'annesso rurale separatamente dal fondo agricolo, alla cui capacità dimensionale esso è riferito per almeno 20 anni dalla sua ultimazione;
- di prestare idonea garanzia mediante fideiussione per la realizzazione delle eventuali opere

di cui ai punti precedenti;

11. Il permesso a costruire per la costruzione degli annessi di cui sopra è onerosa.

*Art. 21.2.11.1 - Annessi agricoli afferenti le categorie "a" e "b"*

1. Gli annessi devono avere le seguenti caratteristiche:

- Devono essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri senza opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio; sono inoltre ammessi altri materiali tipici della zona quali pietra a vista e muratura tradizionale, qualora ci si riferisca a casistiche di pregio presenti nell'ambito di paesaggio di appartenenza di cui sia dimostrato un migliore inserimento paesaggistico; non sono ammesse strutture prefabbricate.
- Non possono avere altezza massima in gronda superiore a ml. 2,25 e aggetti di gronda superiori a 20 cm. e la struttura portante della copertura dovrà essere prevista in legno;
- il lato più piccolo dovrà essere al massimo 3/5 di quello maggiore;
- non possono avere tramezzature interne;
- possono essere dotati di finestre, la cui superficie deve essere al massimo 1/14 della superficie utile, con davanzali posti ad un'altezza non inferiore a m 1,50 dal pavimento interno; non è ammessa la realizzazione di finestre a nastro; le finestre dovranno essere poste sul lato di dimensione maggiore mentre la porta su quello minore;
- ammissibilità, al fine di conseguire un migliore inserimento ambientale e paesaggistico, di soluzioni che si adattino alla conformazione naturale del terreno e alle differenze di quota, realizzando volumi seminterrati con possibilità di affacci verso valle e copertura a verde; i prospetti a valle dovranno essere opportunamente schermati da formazioni arboree e/o arbustive.

2. E' ammessa la realizzazione in aderenza di piccoli recinti con superficie inferiore a mq. 18 (ricovero in legno cuccia, pollaio etc.), idonei a contenere animali da cortile ad uso familiare e/o cani di proprietà, in numero non superiore a 3, con minimo spazio vitale di 4 mq. Per tali recinti è fatto obbligo di realizzazione sotto vento predominante e ad una distanza adeguata rispetto ai centri abitati o piccoli nuclei abitativi. In caso di vicinanza a case sparse potranno essere edificati anche in vicinanza di esse previa la sottoscrizione, da parte della proprietà dell'immobile, di un atto di accettazione (firma per conoscenza sul permesso di costruire prima del ritiro). I recinti di cui sopra potranno essere coperti fino al 50% con tettoia con struttura di elevazione autonoma in legno, copertura ad unica falda materiali leggeri purché schermati con cannicci e/o piante rampicanti.

3. L'eventuale approvvigionamento dei servizi a rete sarà a completo carico dei concessionari, e da prevedersi esclusivamente interrati.

4. In caso di chiusura degli appezzamenti le delimitazioni dovranno essere realizzate con siepi ed essenze arboree ed arbustive autoctone differenziate (sieve pluristratificata), secondo le modalità e gli obiettivi definiti nell'allegato 12 d alle NTA; sono ammesse altresì recinzioni in rete solo se all'interno delle siepi o formazioni lineari con altezza non superiore a ml. 1,80. Nel caso di appezzamenti di superficie superiore a 3.000 mq la recinzione dovrà essere realizzata distaccata da terra onde permettere la libera circolazione della fauna selvatica. E' ammessa unicamente l'uso di rete sciolta zincata a maglia rettangolare. Non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per superfici superiori ad 1 ha.

*Art. 21.2.11.2 - Annessi agricoli afferenti le categorie "c"*

1. La tettoia e la concimaia non saranno calcolate ai fini della Sul massima consentita e la loro dimensione complessiva non potrà essere superiore a quella dell'annesso asservito.
2. Gli annessi devono essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri, secondo schemi tradizionali, con altezza massima in gronda di 3,5 ml e la struttura portante della copertura dovrà essere prevista in legno. Possono essere dotati di finestre la cui superficie deve essere al massimo 1/10 della Sul con davanzali posti ad 1,5 ml. dal livello interno.
3. E' ammessa la realizzazione in aderenza di piccoli recinti con superficie inferiore a mq. 18 (ricovero in legno cuccia, pollaio etc.), idonei a contenere animali da cortile ad uso familiare e/o cani di proprietà, in numero non superiore a 3, con minimo spazio vitale di 4 mq. Per tali recinti è fatto obbligo di realizzazione sotto vento predominante e ad una distanza adeguata rispetto ai centri abitati o piccoli nuclei abitativi. In caso di vicinanza a case sparse potranno essere edificati anche in vicinanza di esse previa la sottoscrizione, da parte della proprietà dell'immobile, di un atto di accettazione (firma per conoscenza sul permesso di costruire prima del ritiro). I recinti di cui sopra potranno essere coperti fino al 50% con tettoia con struttura di elevazione autonoma in legno, copertura ad unica falda materiali leggeri purché schermati con cannicci e/o piante rampicanti.
4. L'eventuale approvvigionamento dei servizi a rete sarà a completo carico dei concessionari, e da prevedersi esclusivamente interrati.
5. In caso di chiusura degli appezzamenti le delimitazioni dovranno essere realizzate con siepi ed essenze arboree ed arbustive autoctone differenziate (sieve pluristratificata), secondo le modalità e gli obiettivi definiti nell'allegato 12 d alle NTA; sono ammesse altresì recinzioni in rete solo se all'interno delle siepi o formazioni lineari con altezza non superiore a ml. 1,30. Nel caso di appezzamenti di superficie superiore a 3.000 mq la recinzione dovrà essere realizzata distaccata da terra onde permettere la libera circolazione della fauna selvatica. E' ammessa unicamente l'uso di rete sciolta zincata a maglia rettangolare. Non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per

superfici superiori ad 1 ha.

*Art. 21.2.11.3 - Annessi agricoli afferenti le categorie "d"*

1. Le chiuse dei cani dovranno essere realizzate in rete a maglia sciolta zincata, per una superficie minima di 4 mq. e comunque in rapporto allo spazio vitale del cane, secondo quanto prescritto dalla normativa vigente in materia. Eventuali coperture per tettoie dovranno essere realizzate con materiali leggeri lavabili, purché opportunamente schermati con cannicci e/o piante rampicanti, congrue all'ambiente. Le cucce dei cani dovranno avere una volumetria non superiore a 1,5 mc., realizzati con prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani regolarmente tatuati di proprietà dei singoli appartenenti all'associazione o al gruppo. I reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia.

2. Per le chiuse dei cani è fatto obbligo di realizzazione sotto vento predominante e ad una distanza adeguata rispetto ai centri abitati o piccoli nuclei abitativi. In caso di vicinanza a case sparse potranno essere edificati anche in vicinanza di esse previa la sottoscrizione, da parte della proprietà dell'immobile, di un atto di accettazione (firma per conoscenza sul Permesso di Costruire prima del ritiro). Dovranno inoltre essere previste opportune schermature con siepi di arbusti e filari di specie vegetali locali ad alto fusto, previa presentazione di specifico progetto contestuale alla richiesta del Permesso di Costruire.

3. Le eventuali volumetrie da adibire ad annesso per gli usi di ambulatorio veterinario, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate, dovranno avere le caratteristiche dimensionali, tipologiche e materiali come gli annessi afferenti la categoria "a" e "b". Possono avere separazioni interne per delimitare spazi ad uso diverso e possono essere dotati di finestre la cui superficie deve essere al massimo 1/10 della Sul consentita con davanzali posti ad un'altezza non inferiore a m 1,50 dal livello interno;

4. Tutte le superfici devono essere lavabili; le acque verranno raccolte in pozzetti e trattate nel rispetto delle normative vigenti in materia.

5. In caso di chiusura degli appezzamenti le delimitazioni dovranno essere realizzate con siepi ed essenze arboree ed arbustive autoctone differenziate (sieve pluristratificata), secondo le modalità e gli obiettivi definiti nell'allegato 12 d alle NTA; sono ammesse altresì recinzioni in rete solo se all'interno delle siepi o formazioni lineari con altezza non superiore a ml. 1,30.

6. In caso di chiusura degli appezzamenti le delimitazioni dovranno essere realizzate con siepi ed essenze arboree autoctone differenziate (sieve pluristratificata), così come definite per la nuova edificazione; sono ammesse altresì recinzioni in rete solo se all'interno delle siepi con altezza non

superiore a ml. 1,30 anche a maglia sciolta fitta ed infissa a terra. Non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per superfici superiori ad 1 Ha.

7. L'eventuale approvvigionamento dei servizi a rete sarà a completo carico dei concessionari, e da prevedersi esclusivamente interrati.

8. Per la loro ubicazione sul territorio resta comunque indispensabile la richiesta di parere preventivo di fattibilità al Comune e alla ASL di competenza.

#### **Art. 21.2.12 – Realizzazione di garage seminterrati**

1. E' ammessa la realizzazione di garage privati seminterrati esclusivamente negli ambiti di paesaggio n° 2, 4, 5 e 6 così come riportati nelle Tav. 3 del Regolamento Urbanistico oltre agli ambiti periurbani individuati nelle tavole delle UTOE, solo nelle immediate adiacenze degli edifici residenziali.

2. Il limite dimensionale massimo ammesso è di 32 mq. per ogni fabbricato abitativo, indipendentemente dalle unità immobiliari, da realizzare a scomputo di quanto già eventualmente concesso come annesso per attività agricole amatoriali.

3. In particolare i garage:

- devono essere ubicati rispettando l'andamento naturale originario dei terreni ed in posizione tale da evitare, o ridurre al minimo, la formazione di nuove strade, l'abbattimento di qualsiasi pianta o siepe esistente; non sono ammessi in terreni pianeggianti che condizionino l'accesso attraverso la realizzazione di rampe inclinate;
- gli accessi devono essere schermati con siepi di arbusti o filari di essenze vegetali locali di alto fusto previa presentazione di specifico progetto contestuale alla richiesta di permesso di costruire
- la viabilità di accesso dovrà essere la più breve possibile, in ghiaia o inerbita; è fatto divieto assoluto di utilizzare asfalto e/o getti cementizi;
- devono essere realizzati in muratura tradizionale, interrati per tre lati, ricoperti con terra e devono essere intonacati e tinteggiati unitariamente o rivestiti in pietra relativamente alla parte non interrata.
- La copertura dovrà essere preferibilmente realizzata in piano ed inerbita o integrata nell'ambito delle sistemazioni pertinenziali
- L'altezza massima interna non può, comunque essere superiore a ml. 2,20 e gli infissi per l'eventuale chiusura devono essere realizzati in legno e tinteggiati con colori tradizionali;

4. La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere idonea documentazione atta a dimostrare che il richiedente non possiede altro annesso utilizzabile a tale scopo anche a mezzo di

ristrutturazione/ampliamento.

5. Il permesso di costruire edilizia è subordinato alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a spese del richiedente e redatto a cura del Comune che stabilisca in particolare l'obbligo per il beneficiario e per i suoi aventi causa:

- di effettuare gli interventi di sistemazione agro-ambientale delle pertinenze previsti ed intesi a moderarne l'impatto visivo mediante piantumazione di essenze compatibili con i caratteri dell'ecosistema;
- di effettuare ogni intervento volto al mantenimento e/o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane;
- di non modificare la destinazione d'uso dell'autorimessa;
- di prestare idonea garanzia mediante fideiussione per la realizzazione delle eventuali opere di cui al primo punto;

6. Il permesso di costruire per la costruzione dei garage di cui sopra è oneroso. Lo schema dell'atto d'obbligo sarà approvato dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 21.2.13 – Installazione di manufatti precari**

1. Negli ambiti agricoli, esclusivamente per gruppi di cacciatori attraverso le relative associazioni, per lo svolgimento di delle attività della caccia, di quaglio dromi e addestramento cani, è consentita l'installazione di manufatti precari, realizzati con uso di materiali leggeri, semplicemente appoggiati ed ancorati a terra, tali da non comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.

2. I manufatti dovranno avere struttura portante in legno, con eventuali tamponature in legno o cannicci, copertura con materiali leggeri rivestiti da cannicci, scope poste sull'estradosso; le parti in legno a vista dovranno avere tinteggiature congrue al contorno agricolo; sono ammissibili piccoli recinti in rete a maglia sciolta non plastificata, atti a contenere saltuariamente i cani.

3. È possibile l'utilizzo di container solo se inseriti all'interno dei manufatti suddetti; è fatto assoluto divieto di utilizzo di materiali di fortuna.

4. La presente disciplina è subordinata alla dimostrazione della disponibilità d'uso del terreno oggetto di intervento.

5. Allo stesso modo sono possibili annessi precari e temporanei per lo svolgimento di attività agricole in genere da parte di aziende, con le medesime caratteristiche suddette.

6. La realizzazione dei manufatti è subordinata a comunicazione al Sindaco in cui devono essere indicate:

- Le motivate esigenze produttive dell'azienda o del gruppo di cacciatori, le caratteristiche e le dimensioni dei manufatti, l'individuazione planimetrica;

- Il periodo di utilizzazione e mantenimento in uso, comunque non superiore ad un anno eventualmente prorogabile previa ulteriore comunicazione a decadenza annuale in base a specifiche esigenze;
- L'impegno realizzare i manufatti in legno;
- L'impegno alla rimozione al termine del periodo di utilizzazione fissato;
- La conformità con la LR 1/2005 e con i "riferimenti per la riqualificazione del Paesaggio" allegato alle presenti norme.

*Art. 21.3 – “Aree ad agricoltura sviluppata estensiva”: Ambiti di paesaggio di Montegemoli-Serra, di Cerreto, di S. Maria e di S. Ippolito e della Pianura del Cecina e del Trossa*

### **21.3.1. Descrizione.**

1. Le aree ad agricoltura sviluppata estensiva comprendono la parte del territorio comunale posta nel settore centro settentrionale, che affaccia sul fondovalle del fiume cecina a nord, del Trossa verso sud; i limiti coincidono con le aste fluviali o con i limiti dei relativi fondovalle. Si tratta di un settore territoriale la cui caratterizzazione morfologica e pedologica ha favorito lo sviluppo di un agroecosistema legato soprattutto alla prevalenza del seminativo come coltura aziendale, con i valori più elevati di redditività in termini quantitativi del territorio comunale.
2. La consistenza delle aree boscate rispetto al suolo coltivato risulta marginale, con permanenza di boschi importanti soprattutto all'estremità ovest in corrispondenza di Montegemoli e Cerreto; si mantiene comunque un elevato grado di naturalità con presenza di reti di connessione ecologica organizzate in fasce, macchie, corridoi e formazioni lineari; si rileva, a fronte di pratiche agricole sempre più intensive la rarefazione, in alcuni ambiti, dell'apparato protettivo, con tendenza verso una eccessiva semplificazione del paesaggio.
3. Le Aree ad agricoltura sviluppata estensiva sono costituite dai seguenti Ambiti di paesaggio:
  - Ambito di paesaggio di Montegemoli Serra n. 1.
  - Ambito di paesaggio di Cerreto n. 3.
  - Ambito di paesaggio di S. Maria – S. Ippolito n. 9.
  - Ambito di paesaggio della Pianura del Cecina e del Trossa n.15
4. Ricondurre ad aree ad agricoltura sviluppata estensiva, quale classe economico-agraria, tale ambito territoriale ha un valore strategico relativo ad un confronto con altre parti del territorio comunale, ma non è confrontabile con altri ambiti territoriali a scala provinciale i cui livelli di produttività possono avere una rilevanza economica; si tratta quindi di riconoscere delle vocazionalità e delle prevalenze d'uso, che comunque rimangono all'interno di un assetto economico e produttivo comunale debole, che necessita di qualsiasi sostegno con altre forme di

attività connesse e compatibili, ed individuando di conseguenza la funzione agricola come prevalente.

### **21.3.2 - Aree boscate ed elementi della trama del paesaggio**

1. In tale ambito sono ben rappresentate le aree boscate (media 39%) che si alternano ai seminativi formando, oltre a grandi concentrazioni negli ambiti di paesaggio n. 1 e n. 9, anche fasce, corridoi, macchie, che costituiscono in connessione con le formazioni lineari, la matrice principale del paesaggio.

2. Oltre a quanto disciplinato a livelli di indirizzi e criteri progettuali nell'allegato alle presenti NTA, elaborato 12 d "Riferimenti per la riqualificazione del Paesaggio e del PEE" per le grandi concentrazioni boscate di Stignano e di Cerreto, indiziate di stadi evolutivi permanenti dall'ottocento, dato l'alto valore ecologico che esse rappresentano in ambiti ad agricoltura sviluppata estensiva, dovranno essere oggetto, in caso di interventi, nell'ambito di PAPMAA, di piani di taglio, etc., a verifiche della loro consistenza, del loro stadio evolutivo, compreso l'analisi del loro grado di connettività delle reti ecologiche al contorno, avvalendosi di adeguate professionalità competenti (agronomo, forestale, paesaggista, etc.). Tali analisi dovranno condizionare opportuni interventi volti al mantenimento del grado di naturalità, del valore delle specie, alla tutela della loro consistenza.

3. Gli elementi della trama del paesaggio, ben rappresentati in questi ambiti di paesaggio, sono determinanti per il mantenimento dell'alto valore ambientale e paesaggistico; pertanto, oltre alla coerenza con i criteri ed indirizzi progettuali contenuti nell'allegato 12 d alle presenti norme, qualsiasi intervento che incida sugli assetti fondiari ed agricoli, ivi compresi interventi di recupero complessivo del patrimonio edilizio esistente che intervenga anche sulla sistemazione delle pertinenze, sono condizionati alla catalogazione degli elementi della trama paesaggistica, con idonee elaborazioni, definendone tipologia, dimensioni, associazioni vegetazionali, analisi della connettività e della funzionalità ecologica, avvalendosi di specifiche professionalità. Dovranno conseguentemente essere previsti interventi di manutenzione di integrazione finalizzati al miglioramento della funzionalità ecologica complessiva delle reti. È fatto divieto di eliminare, ridurre, in tutto o in parte elementi delle reti ecologiche con il taglio di specie arboree e arbustive, se non per interventi fitosanitari o di ceduzione. Può essere ammessa la sostituzione di elementi della rete, in rapporto a particolari esigenze, qualora non siano in coincidenza di segni storicizzati del territorio, risultanti in assetti fondiari precedenti di maggior pregio ambientale; la sostituzione dovrà prevedere il reimpianto nel rapporto di 1 a 3 garantendo il miglioramento della funzionalità ecologica, il completo attecchimento e sviluppo, il rispetto dei criteri e indirizzi di cui al citato allegato alle NTA.

4. Data la particolare rilevanza paesaggistica e di percezione visuale si prescrive il mantenimento dell'attuale assetto qualitativo del percorso di crinale di Montegemoli, nei tratti con presenza di formazioni lineari al bordo strada e con presenza di cipressi in filare. Eventuali lacune del filare di cipressi dovranno essere oggetto di interventi prioritari di reimpianto da parte delle proprietà che si attestano sulla strada, oltre agli interventi fitosanitari necessari a garantire la conservazione degli esemplari esistenti. Sono inoltre da prevedere interventi di manutenzione delle altre formazioni lineari sul percorso.

### **21.3.3 - La struttura insediativa**

1. Oltre a quanto definito per la tutela e conservazione del patrimonio insediativo esistente di cui allo specifico allegato alle presenti NTA, elaborato 12 d "Riferimenti per la Riqualficazione del Paesaggio e del PEE", gli eventuali interventi di recupero di poderi sono condizionati al mantenimento dei caratteri tipologici di unitarietà di edifici afferenti alla medesima fase di appoderamento in quanto appartenenti alla stessa villa fattoria.

2. Al fine di incentivare il riuso dei poderi sottoutilizzati che fanno ancora riferimento alla villa fattoria di Montegemoli (Fattoria del Monte), che costituiscono una struttura insediativa di notevole interesse paesaggistico ambientale e che ancora mantengono i caratteri di ruralità, Il RU prevede, per attività turistico – ricettive, il recupero di tale patrimonio insediativo; le operazioni di recupero dovranno essere coerenti e compatibili con gli obiettivi, gli indirizzi, i criteri progettuali di cui all'allegato 12d alle presenti norme, salvaguardando inoltre i caratteri di unitarietà dell'assetto fondiario attraverso forme di gestione unitaria o coordinata di tale dimensionamento ricettivo.

3. In tale ambito, costituito dagli ambiti di paesaggio n°1, 3, 9, 15, non è ammessa la realizzazione di annessi di cui all'Art. 21.2.11 per agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole, in quanto ambiti di prevalente agricoltura sviluppata estensiva e isolati rispetto alla influenza dei centri abitati.

4. Ammissibilità di annessi di cui all'Art. 21.2.10 "Annessi agricoli su superfici inferiori ai minimi o eccedenti la capacità produttiva dell'azienda" nel caso di aziende che esercitano in via prevalente attività di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di equini, api, acquacoltura.

### **21.3.4 – La rete dei percorsi**

1. Al fine di garantire una adeguata fruibilità del territorio rurale da organizzare in specifici circuiti, in coerenza con gli obiettivi del PS, il RU prescrive la riconnessione o il mantenimento della percorribilità delle seguenti relazioni territoriali nell'ambito della rete sentieristica, con previsione di interventi specifici nell'ambito di PAPMAA o in interventi complessivi di recupero

del PEE:

- da Montegemoli (Fattoria del Monte) a Celli e da Serra a Lavaiano proseguendo fino al fondovalle del Cecina, percorsi trasversali ai crinali;
- percorsi che da Santa Mari e Sant'Ippolito scendono nel fondovalle del torrente Racquese, attraverso il Podere poggio Bianco di sotto, il podere Cerale, il podere Pialla e Podere Taucci (Poggio di Castagno), percorsi trasversali ai crinali.

2. È inoltre da garantire da parte di privati o aziende la percorribilità di sentieri, percorsi storici risultanti nelle Tavv. 3 del RU, oltre a tutti i percorsi vicinali esistenti; è in generale ammesso di individuare tracciati alternativi in corrispondenza dei poderi, onde evitare il pubblico passaggio all'interno della corte rurale, garantendo l'efficacia delle relazioni territoriali, previo convenzionamento con l'Amministrazione per le opere di manutenzione; le ipotesi alternative dovranno essere corrispondenti a segni esistenti del territorio, e coerenti con quanto disciplinato nell'allegato alle presenti NTA, elaborato 12 d "Riferimenti per la Riqualificazione del Paesaggio e del PEE".

### **21.3.5 – Usi agricoli**

1. Al fine di mantenere i connotati di caratterizzazione agraria che assume particolare interesse paesaggistico, in tali ambiti di paesaggio sono ammesse trasformazioni degli attuali usi agricoli nei limiti del mantenimento dell'attuale prevalenza di colture a seminativo estensivo; in tal senso usi diversi sono ammessi nei limiti del 50% delle superfici agrarie utilizzate al netto delle aree boscate.

2. Sono incentivate le coltivazioni per usi prevalenti qualora i prodotti siano trasformati direttamente nell'ambito aziendale, anche con possibilità di realizzare strutture produttive, strettamente dimensionate sulle capacità produttive dell'azienda; i manufatti di nuova realizzazione dovranno attenersi strettamente agli indirizzi ed ai criteri progettuali per la nuova edificazione di cui ai precedenti articoli e di cui all'allegato 12d alle presenti norme.

3. Nell'ambito dei PAPMAA da parte di aziende con produzioni agricole tipiche, legate al territorio attraverso l'istituzione di marchi di qualità o la certificazione dei prodotti, e/o per l'adozione di tecniche di agricoltura biologica certificata, di lotta integrata, sono possibili incentivi relativamente alla realizzazione di annessi agricoli fino al 20 % del dimensionamento massimo ammissibile secondo i parametri del PTC della Provincia di Pisa

*Art. 21.4 – “Aree ad agricoltura sviluppata estensiva - Ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale”: Ambiti di paesaggio di Valli Fontebagni, Macie Pomarance, di S. S. Piero – S. Anna e paesaggio di Bulera – Poggiamonti –*

### **21.4.1. Descrizione**

1. Si tratta di un ambito di agricoltura sviluppata estensiva con caratteri comuni con tutte le aree con la stessa caratterizzazione agraria disciplinata nel PS. Sono però rilevabili tratti distintivi che consentono una specifica articolazione di particolari problematiche legate soprattutto alla vicinanza del contesto urbano.
2. Sono compresi i seguenti ambiti di paesaggio
  - Ambito di paesaggio di Valli Fontebagni n. 2.
  - Ambito di paesaggio di Macie Pomarance n. 4.
  - Ambito di paesaggio di S. Piero – S. Anna n. 5.
  - Ambito di paesaggio di Bulera – Poggiamonti – Palagetto n. 6.
3. Ricondurre ad aree ad agricoltura sviluppata estensiva, quale classe economico-agraria, tale ambito territoriale ha un valore strategico relativo ad un confronto con altre parti del territorio comunale, ma non è confrontabile con altri ambiti territoriali a scala provinciale i cui livelli di produttività possono avere una rilevanza economica; si tratta quindi di riconoscere delle vocazionalità e delle prevalenze d'uso, che comunque rimangono all'interno di un assetto economico e produttivo comunale debole, che necessita di qualsiasi sostegno con altre forme di attività connesse e compatibili, ed individuando di conseguenza la funzione agricola come prevalente.

### **21.4.2 - Aree boscate ed elementi della trama del paesaggio**

1. Le caratteristiche della trama paesaggistica, che contraddistinguono questo ambito, sono determinate da consistenza delle reti ecologiche di connessione, con fenomeni in qualche caso di rarefazione e sporadicità; le aree boscate sono rappresentate su alcuni versanti ma con minore consistenza. Pertanto assume grande rilevanza il sistema a rete delle formazioni linari, macchie, corridoi, fasce, elementi isolati, quali unici elementi responsabili del grado di naturalità territoriale e strategici dal punto di vista paesaggistico.
2. In tali ambiti gli interventi complessivi di recupero del PEE e la realizzazione di annessi agricoli a qualsiasi titolo, sono condizionati alla previsione di una consistente integrazione degli apparati protettivi del territorio, come individuati nell'allegato 12d alle presenti norme ed in coerenza con gli indirizzi e criteri progettuali in esso contenuti.
3. Le aziende o le proprietà che si attestano sul percorso di crinale di Palagetto, in occasione di interventi di scala edilizia complessivi, dovranno prioritariamente prevedere interventi di manutenzione, fitosanitari e di integrazione degli esemplari dei filari di cipressi esistenti, anche a

scomputo di oneri eventualmente dovuti.

4. Le aziende o le proprietà che appartengono all'ambito di paesaggio di San Piero Sant'Anna, in occasione di interventi di scala edilizia complessivi, dovranno prioritariamente prevedere interventi manutenzione e di integrazione di formazioni lineari di connessione, fasce ripariali, di siepi a divisione dei campi, di siepi in corrispondenza di discontinuità di tipo morfologico, scarpate, ciglioni e lungo la viabilità interpodereale; tali interventi potranno essere realizzati a sccomputo di oneri eventualmente dovuti.

#### **21.4.3 - La struttura insediativa**

1. Solo per gli ambiti di paesaggio n° 2, 4, 5, è ammessa la realizzazione di annessi di cui all'Art. 21.2.11 per agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole, qualora ricorrano tutte e tre le seguenti condizioni:

- Previsione di interventi di miglioramento ambientale di integrazione degli apparati protettivi del territorio definiti ai commi precedenti con raddoppio dello sviluppo lineare delle formazioni arboree ed arbustive;
- Interventi di miglioramento della funzionalità idraulica, che contribuiscano alla riduzione dei tempi di corrivazione;
- Siano attestati su percorsi storici da mantenere in uso o in abbandono da recuperare.

2. All'intorno del centro abitato di Pomarance, entro una distanza di 1000 ml dal centro abitato, sono individuabili ambiti ortivi al fine di favorire lo sviluppo di attività di fruizione del territorio per il tempo libero e l'autoconsumo; in tali ambiti può essere prevista, esclusivamente per gruppi di cittadini e associazioni, la possibilità di delimitare aree idonee ad essere assegnate ai singoli componenti del gruppo; l'Amministrazione Comunale valutate le proposte che perverranno, sia sulla base dell'ubicazione indicata che sulla composizione dei gruppi proponenti, potrà provvedere con specifici atti ad acquisire la disponibilità dei terreni, qualora non siano nella disponibilità dei proponenti; con specifico progetto e piano di gestione, di iniziativa sia pubblica che privata del gruppo proponente, potranno essere assegnati ai singoli gli appezzamenti di terreno per la conduzione di orti, e con possibilità di realizzazione delle seguenti strutture:

- Recinzione del singolo appezzamento solo con specie vegetali;
- annesso in legno per il ricovero delle attrezzature necessarie ed eventuale tettoia;
- recinti in rete per animali da cortile.

3. I progetti dovranno essere integrati con finalità di fruizione pubblica di aree a verde attrezzato, recupero di manufatti pubblici o di uso pubblico, fonti, lavatoi, etc., recupero di percorsi abbandonati di relazione territoriale.

4. Ammissibilità di annessi di cui all'Art. 21.2.10 "Annessi agricoli su superfici inferiori ai minimi o eccedenti la capacità produttiva dell'azienda" nel caso di aziende che esercitano in via prevalente attività di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie.

#### **21.4.4 – La rete dei percorsi**

1. Al fine di garantire una adeguata fruibilità del territorio rurale da organizzare in specifici circuiti, in coerenza con gli obiettivi del PS, il RU prescrive la riconnessione o il mantenimento della percorribilità delle seguenti relazioni territoriali nell'ambito della rete sentieristica, con previsione di interventi specifici nell'ambito di PAPMAA o in interventi complessivi di recupero del PEE:

- Relazioni territoriali in senso trasversale sui crinali di Santa Lina e Santa Emilia, con possibile riconnessione dell'antica strada Maremmana;
- Il vecchio percorso da Pomarance verso il molino di Berignone;
- percorsi che da Pomarance scendono nel fondovalle del torrente Racquese, attraverso il Podere poggio Bianco di sotto, il podere Cerale, il podere Pialla e Podere Tauci (Poggio di Castagno), verso Santa Maria e Montecerboli;
- percorsi trasversali ai crinali principali.

2. È inoltre da garantire da parte di privati o aziende la percorribilità di sentieri, percorsi storici risultanti nelle Tavv. 3 del RU, oltre a tutti i percorsi vicinali esistenti; è in generale ammesso di individuare tracciati alternativi in corrispondenza dei poderi, onde evitare il pubblico passaggio all'interno della corte rurale, garantendo l'efficacia delle relazioni territoriali, previo convenzionamento con l'Amministrazione per le opere di manutenzione; le ipotesi alternative dovranno essere corrispondenti a segni esistenti del territorio, e coerenti con quanto disciplinato nell'allegato alle presenti NTA, elaborato 12 d "Riferimenti per la Riqualificazione del Paesaggio e del PEE".

3. Ammissibilità di interventi sia di iniziativa pubblica che privata per la riqualificazione dei terreni posti tra l'attuale tracciato della SRT 439 e l'antico tracciato abbandonato risultante dai vecchi catasti, nel tratto dal fondovalle del Cecina fino a Pomarance; si tratta di fasce di terreni in abbandono, o ad uso agricolo residuale. In essi sono ammissibili, sia di iniziativa pubblica che privata, interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica con installazione di arredi in piazzole di sosta e belvedere; con finalità di qualificazione turistica del tracciato è inoltre ammesso un punto organizzato di servizio e punto informazione anche con un piccolo manufatto in materiali leggeri per servizi igienici e ristoro con dimensioni massime di 50 mq di Sul.

#### **21.4.5 – Usi agricoli**

1. Al fine di mantenere i connotati di caratterizzazione agraria che assume particolare interesse paesaggistico, in tali ambiti di paesaggio sono ammesse trasformazioni degli attuali usi agricoli nei limiti del mantenimento dell'attuale prevalenza di colture a seminativo estensivo; in tal senso usi diversi sono ammessi nei limiti del 50% delle superfici agrarie utilizzate al netto delle aree boscate.
2. Sono incentivate le coltivazioni per usi prevalenti qualora i prodotti siano trasformati direttamente nell'ambito aziendale, anche con possibilità di realizzare strutture produttive, strettamente dimensionate sulle capacità produttive dell'azienda; i manufatti di nuova realizzazione dovranno attenersi strettamente agli indirizzi ed ai criteri progettuali per la nuova edificazione di cui ai precedenti articoli e di cui all'allegato 12d alle presenti norme.
3. Nell'ambito dei PAPMAA da parte di aziende con produzioni agricole tipiche, legate al territorio attraverso l'istituzione di marchi di qualità o la certificazione dei prodotti, e/o per l'adozione di tecniche di agricoltura biologica certificata, di lotta integrata, sono possibili incentivi relativamente alla realizzazione di annessi agricoli fino al 20 % del dimensionamento massimo ammissibile secondo i parametri del PTC della Provincia di Pisa.

*Art. 21.5 – “Aree agricole ad economia debole - Sottoambito dell'agricoltura legata alla geotermia - Ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo”: Ambiti di paesaggio di Larderello - Montecerboli, Campo alla Corte – Farneta Serrazzano e di Lustignano*

#### **21.5.1. Descrizione.**

1. La marginalità ai sensi del P.I.T. è determinata da decentramento rispetto ai maggiori sistemi insediativi con particolare riferimento a fenomeni di abbandono e di spopolamento, livelli di senilità elevati, abbandono delle sistemazioni agrarie e idraulico – forestali. Si rilevano infatti valori percentuali medi simili, rispetto alla superficie territoriale, per i vari usi che compongono la superficie agricola utilizzata, con un dato medio del 20% per i seminativi, trascurabile per le colture specializzate, in quanto inferiore alla unità, ed inferiori al 10% per i pascoli; prevalgono invece le aree. La produttività delle funzioni agricole risulta marginale; si tratta di territori isolati con difficoltà di relazione, con diffusione di fenomeni di abbandono, specialmente negli insediamenti agricoli, con il graduale allontanamento dai centri abitati presenti; intorno ad essi si mantiene una agricoltura maggiormente legata a fenomeni di autoconsumo, con notevole frazionamento della proprietà ed eterogeneità degli usi. La marginalità della produzione agricola si è avuta anche rispetto ad altri comparti produttivi; la geotermia caratterizza infatti questi territori. Questo dipende da fattori di organizzazione sociale e storici; i livelli occupazionali garantiti nel comparto produttivo geotermico hanno determinato un forte sviluppo della agricoltura per il tempo libero e per le

produzioni di autoconsumo; infatti finito il lavoro in fabbrica, molti occupavano il tempo rimanente nel mantenimento di appezzamenti di terreno, per piccole produzioni, e del tempo libero alla caccia.

2. 2. con i seguenti ambiti di paesaggio si può far coincidere il paesaggio geotermico in quanto costituito dalla presenza di fenomeni naturali di percezione del vapore, ma anche dalla presenza dei vapordotti che si snodano tra i seminativi e tra i boschi, oltre alle diffuse postazioni per i pozzi e alla presenza delle centrali.

- Ambito di paesaggio di Larderello - Montecerboli n. 8.
- Ambito di paesaggio di Campo alla Corte – Farneta n. 10.
- Ambito di paesaggio di Serrazzano n. 11
- Ambito di paesaggio di Lustignano n. 12.

### **21.5.2 - Aree boscate ed elementi della trama del paesaggio**

1. Le aree boscate rappresentano mediamente circa il 60% della superficie territoriale. I complessi boschivi sono in generale efficacemente connessi alle grandi concentrazioni forestali che caratterizzano il “sottoambito delle grandi estensioni boscate” in particolare delle riserve di Monterufoli e Berignone; questo rappresenta un elemento di valore a livello di funzionalità ecologica, che pertanto deve essere mantenuto e integrato.

2. Sono presenti fenomeni di influenza soprattutto all’intorno delle centrali con aggressione sugli assetti vegetazionali e conseguente degrado. Sono pertanto ammissibili interventi di gestione delle aree boscate che prevedano il graduale inserimento di specie autoctone maggiormente resistenti a tali ambienti aggressivi.

3. Soprattutto l’intorno del centro abitato di Serrazzano è caratterizzato da castagneti che rappresentano un assetto vegetazionale residuale ma di grande importanza ambientale e paesaggistica anche in termini di biodiversità. Tali aree boscate sono da mantenere a cura dei proprietari anche con interventi fitosanitari a difesa da agenti patogeni più diffusi per questa specie, come le malattie delle chiome e dei fusti (varie tipologie di cancro) o malattie dell’apparato radicale come il mal di inchiostro e il marciume radicale; in tal senso sono da effettuare interventi, anche semplici di manutenzione delle ceppaie secondo i criteri e gli indirizzi specifici dell’ARSIA nell’ambito del progetto Meta e del sottoprogetto Meta Alta Versilia, realizzato insieme al Dipartimento di Biotecnologie Agrarie di Firenze; in ogni caso i castagneti non devono essere abbandonati effettuando opportune operazioni di pulitura del sottobosco.

### **21.5.3 - La struttura insediativa**

1. È in generale ammessa la realizzazione di annessi di cui all’Art. 21.2.11 per agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole. Nei limiti di quanto ammesso al suddetto articolo per

la realizzazione di piccoli annessi, al fine di tutelare l'integrità fisica dei manufatti sparsi storicizzati che caratterizzano fortemente l'intorno di questi centri storici, originariamente dipendenti dal loro contorno agricolo, si rende possibile il recupero di manufatti storici risultanti come "capanne", il relativo ampliamento in muratura mantenendone leggibile l'originaria consistenza, la fedele ricostruzione dei ruderi, con i limiti e le finalità di cui al suddetto Art. 21.2.11.

2. All'intorno dei centri abitati di Larderello, Montecerboli, Serrazzano e Lustignano, entro una distanza di 1000 ml dal centro abitati comprensive delle zone omogenee E2 "aree agricole perturbane", sono individuabili ambiti ortivi al fine di favorire lo sviluppo di attività di fruizione del territorio per il tempo libero e l'autoconsumo; in tali ambiti può essere prevista, esclusivamente per gruppi di cittadini e associazioni, la possibilità di delimitare aree idonee ad essere assegnate ai singoli componenti del gruppo; l'Amministrazione Comunale valutate le proposte che perverranno, sia sulla base dell'ubicazione indicata che sulla composizione dei gruppi proponenti, potrà provvedere con specifici atti ad acquisire la disponibilità dei terreni, qualora non siano nella disponibilità dei proponenti; con specifico progetto e piano di gestione, di iniziativa sia pubblica che privata del gruppo proponente, potranno essere assegnati ai singoli gli appezzamenti di terreno per la conduzione di orti, e con possibilità di realizzazione delle seguenti strutture:

- Recinzione del singolo appezzamento solo con specie vegetali;
- annesso in legno per il ricovero delle attrezzature necessarie ed eventuale tettoia;
- recinti in rete per animali da cortile.

3. I progetti dovranno essere integrati con finalità di fruizione pubblica di aree a verde attrezzato, recupero di manufatti pubblici o di uso pubblico, fonti, lavatoi, etc., recupero di percorsi abbandonati di relazione territoriale.

4. Al fine dell'integrità della panoramicità dei centri storici, in particolare sui versanti occidentali di Serrazzano e di Montecerboli e di Lustignano, sono da evitare strutture insediative agricole, (annessi agricoli di grandi dimensioni, attività produttive, serre etc.) che interferiscano con la coerenza paesaggistica della percezione dei centri storici di sommità con le pendici agricole.

5. Ammissibilità di annessi di cui all'Art. 21.2.10 "Annessi agricoli su superfici inferiori ai minimi o eccedenti la capacità produttiva dell'azienda" nel caso di aziende che esercitano in via prevalente attività di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di equini, di allevamento della fauna selvatica ed api; ammissibilità anche di allevamenti di ovicaprini con eccezione dell'ambito di paesaggio n° 10 Campo alla Corte – Farneta che appartiene anche al sottoabito delle grandi estensioni boscate.

6. Finalizzata allo sviluppo turistico dell'ambito di paesaggio di Serrazzano, che si colloca come cerniera tra i flussi turistici in transito sulla SRT 329 e l'accesso ai comprensori naturalistici di

pregio, organizzati per la pubblica fruizione, della riserva di Monterufoli, oltre che baricentro di questo sottoambito del paesaggio geotermico, è ammessa la realizzazione di un campeggio, localizzato a nord del cimitero di Serrazzano; per tale attrezzatura sono possibili superfici per servizi igienici e servizi al pubblico (reception, bar, punto ristoro, ufficio, etc.) e con un massimo di 500 mq di Sul da realizzarsi secondo i limiti e i criteri della operatività edilizia nel territorio rurale di cui all'Art. 21.1 e 21.2..

#### **21.5.4 – La rete dei percorsi**

1. Al fine di garantire una adeguata fruibilità del territorio rurale da organizzare in specifici circuiti, in coerenza con gli obiettivi del PS, il RU prescrive la riconnessione o il mantenimento della percorribilità delle seguenti relazioni territoriali nell'ambito della rete sentieristica, con previsione di interventi specifici nell'ambito di PAPMAA o in interventi complessivi di recupero del PEE:

- Verso nord la via che andava a Volterra per Libbiano;
- Verso sud la via verso la Leccia;
- Verso nord ovest la via diretta per Monterufoli;
- La strada cha da Lustignano va alla Leccia e che scende in prossimità del centro storico;
- La strada da Canneto ad Aia al Colle;
- Percorso di crinale dall'Apparita a Castelnuovo.
- Da San Dalmazio a podere Panazzi per podere Selvapiana.
- Il vecchio tracciato da Castelnuovo a Montecerboli, parallelamente alla attuale S.R. 439.
- Il vecchio percorso da Montecerboli a Bagno al Morbo.
- Il vecchio tracciato della Strada Maremmana.

2. È inoltre da garantire da parte di privati o aziende la percorribilità di sentieri, percorsi storici risultanti nelle Tavv. 3 del RU,, oltre a tutti i percorsi vicinali esistenti; è in generale ammesso di individuare tracciati alternativi in corrispondenza dei poderi, onde evitare il pubblico passaggio all'interno della corte rurale, garantendo l'efficacia delle relazioni territoriali, previo convenzionamento con l'Amministrazione per le opere di manutenzione; le ipotesi alternative dovranno essere corrispondenti a segni esistenti del territorio, e coerenti con quanto disciplinato nell'allegato alle presenti NTA, elaborato 12 d "Riferimenti per la Riqualificazione del Paesaggio e del PEE".

#### **21.5.5 – Usi agricoli**

1. Sono incentivate le coltivazioni per usi prevalenti qualora i prodotti siano trasformati

direttamente nell'ambito aziendale, anche con possibilità di realizzare strutture produttive, strettamente dimensionate sulle capacità produttive dell'azienda; i manufatti di nuova realizzazione dovranno attenersi strettamente agli indirizzi ed ai criteri progettuali per la nuova edificazione di cui ai precedenti articoli e di cui all'allegato 12d alle presenti norme.

2. Nell'ambito dei PAPMAA da parte di aziende con produzioni agricole tipiche, legate al territorio attraverso l'istituzione di marchi di qualità o la certificazione dei prodotti, e/o per l'adozione di tecniche di agricoltura biologica certificata, di lotta integrata, sono possibili incentivi relativamente alla realizzazione di annessi agricoli fino al 20 % del dimensionamento massimo ammissibile secondo i parametri del PTC della Provincia di Pisa.

Finalizzato al sostegno delle attività agricole con altre attività integrative e complementari, in particolare, in riferimento alla valorizzazione del paesaggio della geotermia, il PS assume quale obiettivo la possibilità di integrazione delle attività agricole con la risorsa geotermica, utilizzando il calore ai fini della produzione agricole e alla trasformazione dei prodotti. In tal senso il è ammessa la realizzazione di serre fisse esclusivamente integrate con reti impiantistiche di trasporto del calore per il loro riscaldamento, adeguatamente mitigate in rapporto alla morfologia del territorio e alla scelta localizzativa, limitandone al massimo l'impatto visuale e schermate con consistenti formazioni lineari, coerenti con l'assetto vegetazionale al contorno, per un adeguato loro inserimento paesaggistico in coerenza con gli indirizzi e i criteri progettuali di cui all'allegato alle NTA 12d "riferimenti per la riqualificazione del paesaggio e del PEE". La loro realizzazione è dimensionata secondo le necessità di fabbisogno dell'azienda definite da PAPMAA.e con i criteri e gli impegni definiti dalla LR 1/2005, relativo regolamento di attuazione e dalla presente disciplina per la realizzazione di nuovi annessi agricoli; gli atti unilaterali d'obbligo previsti dovranno contenere

*Art. 21.6 – “Aree agricole ad economia debole - Sottoambito delle grandi estensioni boscate”:  
Ambito di paesaggio Monterufoli, Ambito di paesaggio di Farneta - Campo alla Corte*

#### **21.6.1. Descrizione.**

1. Si tratta di territori che appartengono al sistema delle Colline Rocciose del PS individuate secondo caratteristiche prevalentemente geolitologiche, che hanno condizionato lo sviluppo di assetti vegetazionali naturali con prevalenza oggi di aree boscate. L'agricoltura risulta di conseguenza marginale occupando ambiti di crinale principale o secondario intercalati all'estensione dei boschi. In tale ambito sono comprese le aree a più alta naturalità, in parte riconosciute come siti di interesse comunitario o regionale. Si rilevano infatti bassi valori percentuali medi, rispetto alla superficie territoriale, per i vari usi che compongono la superficie agricola utilizzata, con un dato medio del 20% per i seminativi, trascurabile per le colture

specializzate, in quanto inferiore alla unità, ed inferiori al 10% per i pascoli; prevalgono invece le aree boscate con valori sempre superiori al 60% fino ad un massimo del 90%. Dall'analisi comparativa emerge chiaramente come i boschi siano i protagonisti in questo ambito del territorio, occupando gran parte della superficie territoriale. Si tratta di grandi concentrazioni boscate, che lasciano scarso spazio ad altri usi. Oltre alle riserve sono diffuse aree boscate al contorno che costituiscono un complesso tessuto connettivo che mantiene alto il grado di naturalità e di funzionalità ecologica dell'intero territorio di Pomarance.

2. Le Aree agricole ad economia debole - Sottoambito delle grandi estensioni boscate sono costituite dai seguente Ambito di paesaggio:

- Ambito di paesaggio di Farneta - Campo alla Corte n° 10
- Ambito di paesaggio di Monterufoli n. 13.

### **21.6.2 - Aree boscate ed elementi della trama del paesaggio**

1. Considerata la grande estensione della riserva di Monterufoli – Caselle, riconosciuta quale invariante nello statuto del territorio del PS, che copre gran parte dell'ambito di paesaggio n° 13, e che le aree esterne ad essa sono caratterizzate dal medesimo elevato grado di naturalità dei luoghi ed elevato valore paesaggistico ambientale, si prescrive la tutela e la conservazione dello standard di biopotenzialità; eventuali azione di tutela e salvaguardia dovranno dimostrare preventivamente la totale assenza di effetti negativi che possano causare la riduzione del potenziale naturale di questo ambito. Questo anche finalizzato alla tutela della fauna selvatica, sia migratoria che stanziale, con la protezione degli habitat significativi per la riproduzione.

### **21.6.3 - La struttura insediativa**

1. Solamente nell'ambito di paesaggio n° 13 di Monterufoli , non è ammessa la realizzazione di annessi di cui all'Art. 21.2.11 per agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole, in quanto ambiti prevalentemente costituiti da boschi, compresi in siti di interesse regionale o comunitario, ed aree esterne a forte naturalità, difficilmente accessibili, e sconnesse dagli ambiti a vocazionalità agricola per forme di autoconsumo.

2. Ammissibilità di annessi di cui all'Art. 21.2.10 “Annessi agricoli su superfici inferiori ai minimi o eccedenti la capacità produttiva dell'azienda” nel caso di aziende che esercitano in via prevalente attività di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di equini, con particolare riguardo al cavallo Monterufolino, e di allevamento della fauna selvatica ed api.

### **21.6.4 – La rete dei percorsi**

1. Al fine di garantire una adeguata fruibilità del territorio rurale da organizzare in specifici circuiti, in coerenza con gli obiettivi del PS, il RU prescrive la riconnessione o il mantenimento della percorribilità delle seguenti relazioni territoriali nell'ambito della rete sentieristica, con previsione di interventi specifici nell'ambito di PAPMAA o in interventi complessivi di recupero del PEE:

- La via che da Monterufoli va a Serrazzano, nel tratto centrale.
- La via che scendeva al molino di Colle Ciurmoli, già Beltrami, che rappresentava un collegamento diretto tra Serrazzano e Volterra passando da Libbiano.
- Il percorso che scendeva al molino di Rivivo.
- percorso di relazione tra il podere La Corte e il paese di Serrazzano con ripristino dell'antica relazione con Pomarance su percorsi alternativi finalizzati alla fruizione del territorio per itinerari escursionistici.

2. È inoltre da garantire da parte di privati o aziende la percorribilità di sentieri, percorsi storici risultanti nelle Tavv. 3 del RU, oltre a tutti i percorsi vicinali esistenti; è in generale ammesso di individuare tracciati alternativi in corrispondenza dei poderi, onde evitare il pubblico passaggio all'interno della corte rurale, garantendo l'efficacia delle relazioni territoriali, previo convenzionamento con l'Amministrazione per le opere di manutenzione; le ipotesi alternative dovranno essere corrispondenti a segni esistenti del territorio, e coerenti con quanto disciplinato nell'allegato alle presenti NTA, elaborato 12 d "Riferimenti per la Riquilificazione del Paesaggio e del PEE".

3. Ammissibilità di realizzazione di circuiti di fruizione delle aree boscate esterne alle riserve, ma ad esse connesse con recupero della rete sentieristica e dei percorsi storici in abbandono, per la creazione di percorsi botanici di didattica applicata, o di gestione delle aree boscate per la raccolta dei prodotti del sottobosco, o percorsi equestri ed ippovie.

*Art. 21.7 – “Aree agricole ad economia debole - Sottoambito legato a sistemi insediativi locali - Ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo”: Ambito di Micciano – Libbiano e di S. Dalmazio - Rocca – Lanciaia.*

#### **21.7.1. Descrizione.**

4. 1. Sono aree ad economia debole in quanto l'attività agricola, malgrado sia stata legata in passato ad assetti fondiari poderali, oggi risulta fortemente penalizzata, con diffusi fenomeni di abbandono. Si tratta di due ambiti di stinti e posti all'estremità est del territorio comunale, San Dalmazio, Rocca e Lanciaia, ambito n° 7, e all'estremità ovest con i centri di Libbiano e Micciano

ambito di paesaggio n° 14; l'agricoltura al contorno è strettamente legata agli insediamenti caratterizzata da usi promiscui e da colture specializzate, con valori percentuali prossimi al 10% per l'ambito 14 e addirittura del 33% per il crinale San Dalmazio- Lanciaia. Non secondari sono i dati relativi al pascolo e allo sviluppo della pastorizia. Le Aree agricole ad economia debole - Sottoambito insediamenti locali - Ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo sono costituite dai seguenti Ambiti di paesaggio:

- Ambito di paesaggio di S. Dalmazio - Rocca - Lanciaia n. 7
- Ambito di paesaggio di Micciano – Libbiano n. 14.

### **21.7.2 - Aree boscate ed elementi della trama del paesaggio**

1. Le aree boscate presenti assumono un valore strategico, dal punto di vista della funzionalità ecologica, per la vicinanza ai grandi complessi naturalistici di Berignone Tatti, e di Monterufoli; pertanto deve essere tutelata la struttura delle connessioni ecologiche, da cui dipende un elevato grado di naturalità anche fuori dalle riserve.

2. Gli elementi della trama del paesaggio, ben rappresentati in questi ambiti di paesaggio, sono determinanti per il mantenimento dell'alto valore ambientale e paesaggistico; pertanto, oltre alla coerenza con in criteri ed indirizzi progettuali contenuti nell'allegato 12 d alle presenti norme, qualsiasi intervento che incida sugli assetti fondiari ed agricoli, ivi compresi interventi di recupero complessivo del patrimonio edilizio esistente che intervenga anche sulla sistemazione delle pertinenze, sono condizionati alla catalogazione degli elementi della trama paesaggistica, con idonee elaborazioni, definendone tipologia, dimensioni, associazioni vegetazionali, analisi della connettività e della funzionalità ecologica, avvalendosi di specifiche professionalità. Dovranno conseguentemente essere previsti interventi di manutenzione di integrazione finalizzati al miglioramento della funzionalità ecologica complessiva delle reti. È fatto divieto di eliminare, ridurre, in tutto o in parte elementi delle reti ecologiche con il taglio di speci arboree e arbustive, se non per interventi fitosanitari o di ceduzione. Può essere ammessa la sostituzione di elementi della rete, i rapporto a particolari esigenze, qualora non siano in coincidenza di segni storicizzati del territorio, risultanti in assetti fondiari precedenti di maggior pregio ambientale; la sostituzione dovrà prevedere il reimpianto nel rapporto di 1 a 3 garantendo il miglioramento della funzionalità ecologica, il completo attecchimento e sviluppo, il rispetto dei criteri e indirizzi di cui al citato allegato alle NTA.

### **21.7.3 - La struttura insediativa**

1. E' ammessa la realizzazione di annessi di cui all'Art. 21.2.11 per agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole,

2. All'intorno dei centri abitati di San Dalmazio, Micciano e Libbiano, entro una distanza di 1000 ml dal centro abitato, sono individuabili ambiti ortivi al fine di favorire lo sviluppo di attività di fruizione del territorio per il tempo libero e l'autoconsumo; in tali ambiti può essere prevista, esclusivamente per gruppi di cittadini e associazioni, la possibilità di delimitare aree idonee ad essere assegnate ai singoli componenti del gruppo; l'Amministrazione Comunale valutate le proposte che perverranno, sia sulla base dell'ubicazione indicata che sulla composizione dei gruppi proponenti, potrà provvedere con specifici atti ad acquisire la disponibilità dei terreni, qualora non siano nella disponibilità dei proponenti; con specifico progetto e piano di gestione, di iniziativa sia pubblica che privata del gruppo proponente, potranno essere assegnati ai singoli gli appezzamenti di terreno per la conduzione di orti, e con possibilità di realizzazione delle seguenti strutture:

- Recinzione del singolo appezzamento solo con specie vegetali;
- annesso in legno per il ricovero delle attrezzature necessarie ed eventuale tettoia;
- recinti in rete per animali da cortile.

3. I progetti dovranno essere integrati con finalità di fruizione pubblica di aree a verde attrezzato, recupero di manufatti pubblici o di uso pubblico, fonti, lavatoi, etc., recupero di percorsi abbandonati di relazione territoriale.

4. Ammissibilità di annessi di cui all'Art. 21.2.10 "Annessi agricoli su superfici inferiori ai minimi o eccedenti la capacità produttiva dell'azienda" nel caso di aziende che esercitano in via prevalente attività di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, allevamento di equini, fauna selvatica.

#### **21.7.4 – La rete dei percorsi**

1. Al fine di garantire una adeguata fruibilità del territorio rurale da organizzare in specifici circuiti, in coerenza con gli obiettivi del PS, il RU prescrive la riconnessione o il mantenimento della percorribilità delle seguenti relazioni territoriali nell'ambito della rete sentieristica, con previsione di interventi specifici nell'ambito di PAPMAA o in interventi complessivi di recupero del PEE:

- Vecchia strada della Crocina;
- Circuito intorno al promontorio di Micciano;
- Direttrice che scende sull'antica strada dell'Aia ai Leccioni, via del Montesanto, che si innestano più a valle sull'antica viabilità da Querceto a Montegemoli;
- Direttrice della vecchia strada del Pianone;
- relazioni trasversali al crinale in corrispondenza del vecchio percorso che da Lanciaia per il podere Citerna scendeva in Possera per risalire verso Palagione;

- i percorsi che salivano alla Rocca; dal podere Il Leccio, da Barbiano, da Quercetello;
- percorso denominato delle Quoiaie, che collegava, sul versante est, il nucleo di Quercetello con il podere San Sisto;
- nel settore più a sud, dal nucleo storico di San Dalmazio un percorso saliva verso Madonna della casa, mentre altri due tagliavano verso Larderello per il fondovalle del botro alle Fonti, passando rispettivamente per i poderi delle Tassinaie e dell'Apparita.

2. È inoltre da garantire da parte di privati o aziende la percorribilità di sentieri, percorsi storici risultanti nelle Tavv. 3 del RU, oltre a tutti i percorsi vicinali esistenti; è in generale ammesso di individuare tracciati alternativi in corrispondenza dei poderi, onde evitare il pubblico passaggio all'interno della corte rurale, garantendo l'efficacia delle relazioni territoriali, previo convenzionamento con l'Amministrazione per le opere di manutenzione; le ipotesi alternative dovranno essere corrispondenti a segni esistenti del territorio, e coerenti con quanto disciplinato nell'allegato alle presenti NTA, elaborato 12 d "Riferimenti per la Riqualificazione del Paesaggio e del PEE".

3. Ammissibilità di realizzazione di circuiti di fruizione delle aree boscate esterne alle riserve, ma ad esse connesse con recupero della rete sentieristica e dei percorsi storici in abbandono, per la creazione di percorsi botanici di didattica applicata, o di gestione delle aree boscate per la raccolta dei prodotti del sottobosco, o percorsi equestri ed ippovie.

#### **21.7.5 – Usi agricoli**

1. Sono incentivate le coltivazioni per usi specializzati, quali ad esempio l'olivo, in impianti specializzati o in seminativi erborati, anche con possibilità di realizzare strutture produttive, strettamente dimensionate sulle capacità produttive dell'azienda; i manufatti di nuova realizzazione dovranno attenersi strettamente agli indirizzi ed ai criteri progettuali per la nuova edificazione di cui ai precedenti articoli e di cui all'allegato 12d alle presenti norme.

2. Nell'ambito dei PAPMAA da parte di aziende con produzioni agricole tipiche, legate al territorio attraverso l'istituzione di marchi di qualità o la certificazione dei prodotti, e/o per l'adozione di tecniche di agricoltura biologica certificata, di lotta integrata, sono possibili incentivi relativamente alla realizzazione di annessi agricoli fino al 20 % del dimensionamento massimo ammissibile secondo i parametri del PTC della Provincia di Pisa.

## *Capo 2 - SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE*

### ***Art. 22. Sistema funzionale delle infrastrutture***

1. Nel territorio del Comune di Pomarance è individuato un Sistema funzionale relativo alle infrastrutture per la mobilità, che attraversa i Sistemi Territoriali, i Subsistemi e le U.T.O.E., e ne costituisce l'elemento di interconnessione e valorizzazione sia verso l'interno che verso l'esterno.
2. Esso è costituito dalle strade provinciali, dalle strade comunali e dalla viabilità minore di interesse locale. Nel Sistema sono ricomprese le strade già esistenti e quelle previste nel presente Regolamento Urbanistico in conformità con quanto previsto nel Piano Strutturale.

#### **A. Strade di interesse sovracomunale**

1. Corrispondono, secondo la classificazione del nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione (D. Lgs. del 30 Aprile 1992 n. 285, D.P.R. del 16 Dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni), alle strade che hanno funzione di connessione territoriale di livello provinciale e regionale
2. Appartengono a questa categoria strade individuate dal Codice della Strada come "strade extraurbane secondarie" e strade di competenza sia comunale, che provinciale, che regionale purché la loro funzione sia quella suddetta.

#### **B. Strade di interesse comunale**

1. Sono comprese in questa categoria le strade esterne ai centri abitati con funzione di collegamento fra gli stessi e le strade interne ai centri abitati, sia esistenti che in progetto. Nel R.U. quelle esterne ai centri abitati integrano la funzione svolta anche dalle strade di interesse sovracomunale, mentre le altre caratterizzano la struttura urbana dei centri abitati.
2. Alla luce delle definizioni del Codice della Strada rientrano in questa definizione alcune "strade extraurbane secondarie", le "strade urbane di quartiere" e le "strade locali".

#### **C. Strade minori**

1. Sono comprese in questa categoria tutte le viabilità di campagna, vicinali e poderali oltre che le strade comunali a servizio dei nuclei agricoli, delle case sparse, dei fondi agricoli. Alcune hanno origine storica e sono documentate dalle carte storiche del Quadro Conoscitivo del P.S., tra queste ce ne sono alcune non più esistenti, note solo per documentazione storico letteraria. Le strade minori sono strettamente inserite nel paesaggio agrario di cui costituiscono parte integrante: ne formano la maglia strutturale così come le strade urbane di quartiere costituiscono le strutture portanti dei centri

abitati. Esse svolgono una importante funzione per il mantenimento del territorio agricolo e per la valorizzazione turistica del territorio di Pomarance.

2. Fra queste sono comprese anche tutte le viabilità minori costituenti il sistema dei percorsi turistici e ciclabili, nonché i percorsi individuati nelle Tavv. 5-6-7-8 del presente R.U. come percorsi pedonali, piste ciclabili.

#### *22.1. Prescrizioni urbanistiche e ambientali:*

1. Il R.U. definisce i tracciati e la larghezza delle nuove strade secondo quanto stabilito dal D.M. del 5 Novembre 2002 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Le strade di interesse sovracomunale dovranno mantenere la loro funzione di connessione territoriale fra i centri abitati evitando di essere trasformate in strade urbane con il proliferare di accessi di carattere privato: è necessario che questi ultimi siano ridotti di numero concentrando gli accessi a dette strade in alcuni snodi di intersezione con strade di diversa funzione, da realizzare prevalentemente con rotatorie. Nel caso di Serrazzano, Montecerboli, Larderello e San Dalmazio il RU pur riportando sottoforma di corridoi infrastrutturale alcune ipotesi di circonvallazione di centri storici non ne prevede la immediata attuabilità per ragioni di sostenibilità economica. Essi rimangono, così come previsto dal PS, indirizzi programmatici per futura pianificazione e non vincoli urbanistici.

3. La viabilità esistente e di progetto dovrà essere adeguata alle esigenze delle categorie disabili con la previsione e creazione di percorsi sicuri e accessibili. Il disegno della nuova viabilità urbana prefigurata dal RU è stato definito anche con l'obiettivo di risolvere situazione di criticità già esistenti sul territorio; una volta realizzate le nuove viabilità sarà compito della Amministrazione Comunale individuare nuove soluzioni di mobilità idonee al modificato sistema infrastrutturale; in particolare potranno essere definite come a "senso unico" alcune strade ubicate in prossimità dei centri storicizzati che attraverso gli interventi previsti dal RU risultano essere serviti anche da nuove e più agevoli strade.

4. Nella realizzazione della nuova viabilità, ove non diversamente indicato, dovrà essere mantenuta la permeabilità tra i due lati della strada onde evitare l'aggravio delle condizioni di rischio idraulico per le zone al contorno.

5. Le distanze minime delle nuove costruzioni dal confine stradale, ove non diversamente precisato negli elaborati grafici di piano e negli articoli relativi alle singole Zone Omogenee e/o U.T.O.E., sono le seguenti :

Classificazione Codice della Strada		Fuori centri abitati mt	Dentro centri abitati mt
C	Extraurbana secondaria	30	10
E	Urbana di quartiere	--	7,5 per larghezza $\leq 12$ mt 10 per larghezza $> 12$ mt
F	Locale	20	5

Le citate distanze devono essere valutate considerando il giusto confine dalla struttura viaria rappresentato dal ciglio di campagna della fossa di guardia (o fossato stradale), quondanche tombato, sia in rilevato che in trincea e comprendendo eventuali scarpate, manufatti e pertinenze.

6. Le suddette distanze non si applicano per i parcheggi pubblici, ancorché posti lungo strade per i quali valgono le distanze dei confini con un minimo di 5,00 ml.

7. E' possibile derogare totalmente o parzialmente ai suddetti minimi in caso di piazze o spazi pubblici laddove i prospetti degli edifici prospicienti costituiscano quinte architettoniche rispetto agli spazi stessi.

8. Le limitazioni dell'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale stabilite all'articolo 5.7.15.2 del D.M. Infrastrutture e Trasporti 14 settembre 2005 (*Norme tecniche per le costruzioni*) verranno stabilite in sede di formazione dei singoli piani attuativi. In assenza di piano attuativo le distanze da rispettare sono quelle stabilite per la zona omogenea in cui ricade il fabbricato.

9. I lungostrada, fermo restando l'esigenza della sicurezza stradale, dovranno essere piantumati, e, nelle zone di campagna, muniti di opportune opere idrauliche per il deflusso delle acque meteoriche.

10. Nell'ambito di dette fasce è consentita la creazione di spazi di sosta pubblici e privati, opere idrauliche, sistemazioni a verde, viabilità di servizio o di accesso ai lotti, percorsi ciclabili e installazione di reti tecnologiche. Sono consentite le sistemazioni a verde e le piantumazioni in filari, l'utilizzazione agricola e il giardinaggio.

11. I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata ed i progetti di opere pubbliche possono incrementare la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali e turistici. Le piste ciclabili di nuova definizione devono essere della larghezza minima prevista dalla vigente normativa ed essere dotate di tutti gli accorgimenti per la sicurezza stradale.

12. Nelle aree di nuova edificazione e in quelle oggetto di Ristrutturazione Urbanistica i marciapiedi devono essere di larghezza minima di m. 1.50 ed avere accorgimenti per la eliminazione delle barriere architettoniche.

13. In ogni caso gli spazi pubblici e le attrezzature di carattere pubblico o di interesse pubblico dovranno rispettare le norme vigenti sulla eliminazione delle barriere architettoniche e dovranno essere previsti posti auto per disabili in misura sufficiente e comunque secondo le disposizioni di

legge

14. Devono inoltre essere rispettate le prescrizioni per la riduzione dell'inquinamento acustico.

15. I proprietari dei fondi prospicienti la viabilità, autonomamente o in collaborazione con il Comune, devono mantenere nelle migliori condizioni di efficienza tali strade compreso la sistemazione delle opere idrauliche laterali e gli elementi vegetazionali a corredo dei lungostrada in quanto elementi di notevole rilievo ambientale e paesaggistico.

### Capo 3 - U.T.O.E.

#### **Art. 23. Le U.T.O.E.**

1. Le U.T.O.E. sono le Unità Territoriali Organiche Elementari e corrispondono a entità ampie del territorio comunale ove localizzare insediamenti residenziali, produttivi, di servizio, all'interno delle quali sono individuate anche aree a prevalente connotazione rurale, limitrofe ai centri abitati, da conservare e valorizzare.
2. In alcune U.T.O.E. sono stati individuati Ambiti che hanno esclusivamente lo scopo di evidenziare aspetti e problematiche presenti in parti del territorio all'interno delle U.T.O.E. da valutare comunque nella loro complessità, mantenendo inalterata la fisionomia dell'U.T.O.E..
3. Nella definizione delle U.T.O.E. si è tenuto di conto della situazione esistente, delle caratteristiche fisiche degli insediamenti con l'obiettivo principale di definire gli assetti urbani dei nuclei esistenti caratterizzati da una propria identità e autonomia.
4. Il Piano Strutturale ha individuato le seguenti U.T.O.E.:

U.T.O.E. di POMARANACE.

*Ambito di Pomarance residenziale.*

*Ambito di Pomarance produttivo.*

*Ambito di connessione territoriale di Pomarance.*

U.T.O.E. di MONTECERBOLI e di LARDERELLO.

*Ambito di Larderello residenziale.*

*Ambito di Montecerboli residenziale.*

*Ambito di Larderello produttivo.*

*Ambito di connessione territoriale di Larderello – Montecerboli.*

U.T.O.E. di SERRAZZANO.

U.T.O.E. di LUSTIGNANO.

U.T.O.E. di LIBBIANO.

U.T.O.E. di MICCIANO.

U.T.O.E. di SAN DALMAZIO.

U.T.O.E. di MONTEGEMOLI.

U.T.O.E. della PIANA DEI TURISTI.

### **23.1.1. Indirizzi e prescrizioni urbanistiche**

1. La riorganizzazione dell'UTOE di Pomarance Capoluogo è stata effettuata secondo un disegno urbanistico che cerca di connettere le parti più antiche e gli insediamenti di recente impianto con le nuove previsioni insediative.
2. Nelle zone A corrispondenti al Centro Storico si opera con intervento diretto secondo le categorie d'intervento contenute all'art. 15 delle presenti norme e gli indirizzi contenuti nell'allegato 12 c e 12d
3. La zona contornata in giallo ad ovest del Centro Storico rappresenta un comparto insediativo di recente impianto di particolare interesse architettonico e urbanistico che necessita di una particolare attenzione in tutte le operazioni edilizie e urbanistiche, pubbliche e private. L'allegato 12c, a cui si rimanda, contiene indirizzi e prescrizioni relativamente a questo ambito.
4. Gli interventi nelle zone B di completamento residenziale sono di due tipi:
  - nei comparti individuati con la lettera S (saturo) si opera solo sul patrimonio edilizio esistente secondo le categorie di intervento descritte nell'art. 14.
  - Nei comparti individuati con una numerazione progressiva si può operare con intervento diretto secondo i parametri urbanistici contenuti nelle tabelle a seguire ovvero secondo le categorie di intervento di cui all'art. 14
5. Per gli edifici di particolare valore storico architettonico presenti nelle zone B ed individuati nell'allegato 12c, gli interventi ammissibili sono quelli regolati dall'art. 15 secondo gli indirizzi contenuti negli allegati 12c e 12d
6. Le zone C1 C2 C3 rappresentano le parti dell'insediamento urbano di nuovo sviluppo ovvero in fase di attuazione. Esse si distinguono in zone C1, corrispondenti a comparti soggetti a piani attuativi di iniziativa privata convenzionata in fase di attuazione e per essi valgono i parametri urbanistici precedenti; in zone C2, corrispondenti a comparti di espansione soggetti a piano particolareggiato di iniziativa privata convenzionata o pubblica per i quali valgono i parametri contenuti nelle tabelle successive; in zone C3, corrispondenti a piccoli comparti di nuova espansione soggetti ad intervento diretto ma convenzionato.
7. Nelle zone C2 e C3 gli indici di edificabilità sono estesi a tutto il comparto, gli interventi edilizi si attuano nelle parti fondiari del comparto stesso mentre le parti non fondiari (verde, parcheggi e strade) devono essere realizzati e ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale per il criterio perequativo di cui all'art. 60 della L.R. 1/2005
8. Il connettivo della parte urbana dell'insediamento è costituito, oltre che dalle strade, principalmente da aree destinate a verde pubblico (zone F1), attrezzature pubbliche (zone F2), aree

destinate a giardini e verde privato (zone F3) e aree a servizi privati di interesse pubblico (zone F4), le zone F1 e F3 costituiscono spazi aperti a verde pubblico o privato all'interno degli insediamenti mentre le zone F2 ed F4 rappresentano le parti edificate delle aree destinate a servizi pubblici e privati. Per i servizi pubblici (F2) saranno i progetti a definire i parametri mentre per i servizi collettivi a carattere privato (F4) i parametri urbanistici sono esplicitati nelle tabelle seguenti.

9. L'ambito produttivo dell'insediamento di Pomarance è costituito da tre distinte parti; l'insediamento più antico (PIP) (Zona D2), il PIP in corso di attuazione (D3) e le nuove previsioni (D4). Queste ultime sono soggette anch'esse a Piano attuativo pubblico o privato convenzionato. In adiacenza alla SR 439, una grande area F2 destinata a polo espositivo unisce le tre parti in un unico grande polo produttivo dotato di servizi e parcheggi pubblici. Le nuove trasformazioni dovranno conformarsi ad adottare soluzioni progettuali di qualità, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il congruo inserimento di insediamenti realtivi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti, con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati, alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti incluso la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per una efficiente raccolta differenziata.

10. Gli interventi previsti a nord-est del centro storico relativamente alla nuova viabilità e agli spazi sportivi e ricreativi dovranno mantenere elevati standard qualitativi garantendo un adeguato inserimento paesaggistico a tutela del centro storico; in tal senso gli interventi dovranno essere condizionati alla previsione di sistemazioni a verde caratterizzate da messa a dimora di alberature di alto fusto per l'ombreggiamento delle aree di sosta, per la realizzazione di filari lungo i nuovi tracciati, la creazione di fasce verdi in connessione con le aree boscate al contorno; inoltre dovranno essere utilizzate per le pavimentazioni, per la viabilità, per le aree di sosta, e gli spazi attrezzati, materiali a basso impatto ambientale e paesaggisticamente compatibili, in coerenza con le aree rurali al contorno. Dovranno inoltre essere evitati gli interventi di movimento terra di sostanziale modifica degli assetti morfologici attuali.

11. Al contorno dei nuovi limiti urbani e all'interno delle UTOE, in aree agricole periurbane E2, sono consentiti interventi legati all'agricoltura e iniziative di carattere complementare alle funzioni urbane.

12. Le destinazioni d'uso all'interno delle singole zone e le modalità di intervento sono definite agli articoli 6-7-9-11 delle presenti norme.

13. L'attuazione delle zone C2 n.5, C3 n.2 e D4 n. 1 e 2 è subordinata all'esecuzione di specifici studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità dell'area e alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. I suddetti

approfondimenti dovranno essere trasmessi al Bacino Toscana Costa nell'ambito dei Piani Attuativi previsti per l'attuazione delle zone richiamate.

### 23.1.2. Parametri urbanistici

<b>Pomarance</b>									
<b>Zone B</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani					
1	2.096	40,0%	35,0%	3					
2	2.372	40,0%	35,0%	3					
3	1.759	40,0%	35,0%	3					
4	8.585	40,0%	35,0%	3					
5	14.770	40,0%	35,0%	3					
6	5.467	40,0%	35,0%	3					
7	3.776	40,0%	35,0%	3					
8	3.504	40,0%	35,0%	3					
9	4.153	40,0%	35,0%	3					
10	3.706	40,0%	35,0%	3					
11	2.525	40,0%	35,0%	3					
12	4.011	25,0%	20,0%	3					
13 (*)	3.040	35,0%	25,0%	3					
14	3.288	30,0%	25,0%	3					
<b>Zone C2</b>									
N°	S.T.	S.F.	F	P	Strade	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani	
1 (*)	53.008	21.791	19.027	6.117	6.073	13,0%	25,0%	3	
2 (*)	5.909	3.213	2.696	0	0	14,0%	25,0%	3	
3 (*)	22.883	9.303	3.739	4.715	5.126	14,0%	25,0%	3	
4 (*)	24.583	13.029	6.171	1.677	3.706	15,5%	25,0%	3	
5 (*)	26.201	13.801	5.707	1.529	5.164	15,5%	25,0%	3	
6 (*)	23.690	12.844	4.903	2.558	3.385	15,0%	25,0%	3	
7	18.423	8.963	4.647	1.022	3.791	14,5%	25,0%	3	
<b>Zone C3</b>									
N°	S.T.	S.F.	F	P	Strade	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani	
1	2.266	1.851	0	101	314	25,0%	30,0%	3	
2	1.369	1.200	41	128	0	25,0%	30,0%	3	
3	1.377	1.141	0	236	0	15,0%	20,0%	3	
<b>Zone D2</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max					
1	42.877	70,0%	50,0%	12 ml					
2	19.517	70,0%	50,0%	12 ml					
<b>Zone D3 PIP Pomarance</b>									
N°	S.T.	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max	Standards artigianale/ industriale	Standards Commerciale		
1	71.683	40.566	80,0%	40,0%	10 ml	10% S.F.	80% S.U.L.		
<b>Zone D4</b>									
N°	S.T.	S.F.	F	P	Strade	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max	Note
1 (*)	53.972	21.231	10.587	2.625	19.529	135,0%	50,0%	10 ml	La SUL prevista potrà essere realizzata sia nella SF produttiva che nella SF a servizi (Zona F2) attraverso accordi convenzionali con i proponenti il Piano.
2 (*)	19.291	12.624	3.656	1.215	1.796	35,0%	50,0%	10 ml	Int. Diretto convenzionato
<b>Zone F4</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani	Note				
1	7.414	25,0%	20,0%	2	Int. Diretto convenzionato				
2	3.645	10,0%	10,0%	2					
3	4.611	25,0%	20,0%	2					
4	1.276	10,0%	10,0%	2					

Zone F4 soggette a piano attuativo								
N°	S.T.	S.F.	F	P	Strade	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1 (*)	8.895	4.808	925	1.094	2.068	20,0%	25,0%	2
2	7.533	6.502	0	1.042	0	15,0%	20,0%	2

(\*) Modificazioni apportate in seguito alla riadozione/approvazione parziale del R.U.

Standards nell'ambito a prevalente carattere residenziale								
Verde pubblico attrezzato			117.225 mq					
Verde scolastico			18.123 mq					
Verde sportivo			96.119 mq					
Attrezzature pubbliche			25.817 mq					
Parcheggi			35.136 mq					
<b>Totale Standards</b>			292.420 mq					
Aree a parco			73.199 mq					

### **23.2.1. Indirizzi e prescrizioni urbanistiche**

1. Diversamente dagli altri insediamenti la presente UTOE non è organizzata per zone omogenee così come definite dall'art 7 delle presenti NTA. Essa è suddivisa in tre ambiti all'interno di ciascuno dei quali deve prevalere una funzione, la parte boscata ad ovest dovrà svolgere funzioni di parco, quella prospiciente in destra e sinistra la SR 439 i campi da golf e gli altri impianti sportivi, la parte intermedia le aree dove collocare gli insediamenti ricettivi.
2. Il dimensionamento previsto di 500 PL dovrà pertanto essere distribuito in questo ambito centrale intorno ai nuclei esistenti di Pod. Pialla, Podere Tauci, Podere Gabbri, Podere San Martino, Fattoria Bulera; oltre a questi cinque nuclei è possibile, nell'ambito del dimensionamento consentito, crearne altri due di nuovo impianto.
3. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa U.T.O.E. sono quelle turistico-ricettive di elevata qualità e tipologia alberghiera, artigianali di servizio, commerciali di vicinato, pubbliche e/o d'interesse pubblico, legate alle attività sportive e golfistica (2 campi da 18 buche); all'interno delle strutture sportive – golfistiche sono consentite le attività ricreative a supporto del golf, l'equitazione, il tennis, il nuoto, il termalismo e tutte quelle attività sportive ricreative, riabilitative compatibili con il carattere agricolo e ambientale dei luoghi.
4. L'attuazione degli interventi previsti dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Particolareggiato unitario anche se programmato per essere attuato per stralci funzionali.
5. Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere una pianificazione unitaria dell'intervento nel suo complesso e dovrà individuare l'esatta ubicazione delle strutture ricettive, degli impianti sportivi, delle infrastrutture viarie e dei parcheggi e della sistemazione delle aree a verde non utilizzate dalle attività. Qualora gli stralci funzionali riguardino organicamente la parte est e la parte ovest della UTOE rispetto alla S.R. 439 le previsioni del R.U. potranno trovare attuazione anche attraverso due piani particolareggiati. In questo caso ciascun ambito potrà ospitare un campo da golf e dovrà recuperare ai fini degli insediamenti turistico ricettivi i complessi poderali presenti nel comparto ed ospitare ciascuno uno solo dei due nuovi insediamenti previsti; La previsione totale dei posti letto dovrà essere ridistribuita proporzionalmente secondo quanto previsto nelle tabelle allegate.
6. Le tipologie delle nuove strutture ricettive dovranno uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti sia per quanto concerne gli aspetti architettonici che la sistemazione delle aree di pertinenza.
7. Dove possibile gli interventi dovranno di norma essere localizzati nei pressi di infrastrutture esistenti evitando l'apertura di nuove strade; nel caso questo non sia possibile l'intervento stradale non dovrà modificare l'andamento morfologico, interrompere vedute panoramiche. Nell'ambito della

definizione del P.A. dovrà essere svolto uno studio sui flussi di traffico previsti volto a individuare idonei punti di accesso all'area ed a garantire la corretta viabilità lungo la SRT 439.

8. Nella realizzazione delle strade e dei percorsi sarà prescritto l'uso di materiali naturali ovvero l'uso di conglomerati drenanti e con colori naturali evitando il più possibile superfici asfaltate e bitumate.

9. Si prescrive inoltre la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone idonee a integrare in modo paesaggisticamente corretto l'inserimento dei nuovi interventi edificatori; in ogni caso dovrà essere garantite, o ripristinate, ove siano degradate, le composizioni arbustive, le formazioni lineari e la vegetazione riparia, con il fine principale di costituire corridoi ecologici che circondino le aree sportive e consentano il loro superamento da parte delle specie faunistiche. In materia di mantenimento delle superfici a verde dovrà essere privilegiato l'utilizzo di specie erbacee che necessitano di un limitato uso di fertilizzanti.

10. Il fabbisogno idrico necessario per l'irrigazione di campi da golf e per l'uso idropotabile non potrà essere soddisfatto attraverso l'utilizzo delle acque del pubblico acquedotto ma dovrà utilizzare le acque di recupero provenienti dal depuratore centralizzato o altre fonti non collegate alla rete pubblica (laghetti, pozzi autonomi, vasche ecc.) in modo da non gravare sull'attuale sistema idrico comunale e l'intera struttura sportivo-golfistica potrà essere attuata solo successivamente o contestualmente alla realizzazione degli impianti idrici e dei servizi idrici necessari. Durante la fase di definizione del P.A. dovranno essere svolti nuovi studi atti a verificare l'effettiva quantità di acqua necessaria ed a individuare fonti di approvvigionamento idrico che in ogni caso non potranno gravare sulla risorsa pubblica. In sede di predisposizione del/dei Piano/i Attuativo/i si dovranno trasmettere all'Autorità di Bacino gli studi per la valutazione della compatibilità dell'approvvigionamento idrico riferiti alle trasformazioni previste nell' UTOE.

### 23.2.2. Dati dimensionali

<b>U.T.O.E. della Piana dei Turisti</b>				
<b>Comparto Ovest</b>				
Area a parco		2.185.051	mq	
Area per insediamenti ricettivi e servizi		649.000	mq	
Area campo da Golf		1.322.798	mq	
Posti letto previsti (*)		360		
<b>Comparto Est</b>				
Area per insediamenti ricettivi e servizi		61.874	mq	
Area campo da Golf		692.481	mq	
Posti letto previsti (*)		140		
<b>(*)</b> Modificazioni apportate in seguito alla riadozione/approvazione parziale del R.U.				

### **23.3.1. Indirizzi e prescrizioni urbanistiche**

11. La riorganizzazione dell'UTOE di Montecerboli - Larderello è stata effettuata secondo un disegno urbanistico che da un lato ricuce ai margini l'abitato di Montecerboli, in particolare ad Ovest e ad Est attraverso la zonizzazione adottata dal R.U., e dall'altro cerca di connetterlo con l'abitato di Larderello in quanto parti di una medesima UTOE. Larderello conferma la sua struttura urbana, salvo alcune piccole ricuciture sul margine EST dell'abitato.

12. L'ambito di connessione fra i due centri è definito con un collegamento pedonale e ciclabile che recupera viabilità esistenti inserito in un contesto agricolo periurbano (E2) collegando i due poli sportivi dei centri.

13. La ricucitura dei due centri urbani è effettuata con zone di completamento (B) tramite interventi diretti, e con zone di espansione (C2) tramite piani attuativi di iniziativa privata convenzionati (C2). Il connettivo urbano è assicurato da strade, verde pubblico (F1), attrezzature pubbliche (F2), verde privato (F3) ed aree per attrezzature collettive di carattere privato (F4).

14. Gli interventi di completamento nelle zone residenziali sono di due tipi:

- Nei comparti individuati con la lettera S (saturo) si opera solo sul patrimonio edilizio esistente secondo le categorie di intervento descritte nell'art. 14.
- Nei comparti individuati con una numerazione progressiva si può operare con intervento diretto secondo i parametri urbanistici contenuti nelle tabelle a seguire ovvero secondo le categorie di intervento di cui all'art. 14

15. A Montecerboli e Larderello la parte storicizzata è identificata come zona A, vi sono inoltre due comparti esterni alla zona A suscettibili di tutela e valorizzazione, identificati con una perimetrazione di colore giallo: il villaggio Michelucci a Larderello e il primo nucleo di espansione esterno al centro storico di Montecerboli.

16. La parte produttiva di Larderello è articolata in 3 tipologie di intervento, una zona produttiva soggetta ad intervento diretto convenzionato (D2), una zona soggetta a piano attuativo PIP in corso di attuazione (D3) e una macrozona D5 corrispondente alle aree per la produzione di energia elettrica soggetta a interventi diretti convenzionati. Le nuove trasformazioni dovranno conformarsi ad adottare soluzioni progettuali di qualità, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti, con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati, alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile

gestione dei rifiuti incluso la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per una efficiente raccolta differenziata.

17. Un corridoio infrastrutturale definisce una possibile circonvallazione alla SP 439, rispetto ai due centri. Esso costituisce per il momento un indirizzo di pianificazione desunto dal PS, ma non vincolo urbanistico al presente RU.

18. Le destinazioni d'uso all'interno delle singole zone e le modalità di intervento sono definite agli art. 6-7-9-11-14 delle presenti norme, e i parametri urbanistici per gli interventi sulle singole zone sono definiti nelle tabelle seguenti.

19. L'attuazione delle zone C2 n.1 e n.4 a Montecerboli e C2 n.2 a Larderello è subordinata all'esecuzione di specifici studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità dell'area e alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.. L'attuazione della zona C2 n.4 a Montecerboli è subordinata all'adeguamento del sistema esistente di regimazione delle acque, sulla base di appositi studi idraulici; ciò stante le criticità connesse al deflusso delle acque superficiali nell'ambito dei versanti posti a monte. I suddetti approfondimenti dovranno essere trasmessi al Bacino nell'Ambito dei Piani Attuativi previsti per l'attuazione delle zone sopra richiamate.

### 23.3.2. Parametri urbanistici

<b>Montecerboli</b>									
<b>Zone B</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani					
1	1.738	Saturo		3					
2	817	40,0%	35,0%	3					
3	3.919	40,0%	35,0%	3					
4	1.015	40,0%	35,0%	3					
<b>Zone C2</b>									
N°	S.T.	S.F.	F	P	Strade	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani	
1	21.173	9.171	5.631	2.306	4.065	15,5%	25,0%	3	
2	7.146	4.235	1.097	1.144	670	15,0%	25,0%	3	
3	8.214	4.311	785	909	2.209	16,0%	25,0%	3	
4	10.325	4.061	4.017	1.559	688	14,5%	25,0%	3	
<b>Zone C3</b>									
N°	S.T.	S.F.	F	P	Strade	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani	
1	925	439	486	0	0	20,0%	30,0%	3	
2	4.559	2.965	197	525	872	20,0%	30,0%	3	
<b>Zone F4</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani					
1	974	45,0%	35,0%	3					

<b>Standards Montecerboli</b>									
Verde pubblico attrezzato	29.818 mq								
Verde scolastico	7.985 mq								
Verde sportivo	16.303 mq								
Attrezzature pubbliche	582 mq								
Parcheggi	9.074 mq								
<b>Totale Standards</b>	<b>63.762 mq</b>								

<b>Larderello</b>									
<b>Zone B</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H Piani					
1	1.251	40,0%	35,0%	3					
2	3.009	40,0%	35,0%	3					
3	1.556	40,0%	35,0%	3					
4	5.937	40,0%	35,0%	3					
5	2.082	40,0%	35,0%	3					

<b>Zone C2</b>									
N°	S.T.	S.F.	F	P	Strade	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani	
1	19.920	8.741	6.526	2.074	2.579	16,0%	25,0%	3	Oss. 82
2	7.480	2.626	3.700	222	932	15,5%	25,0%	3	

<b>Zone F4</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani					
1	4.339	40,0%	35,0%	2					
2	2.952	15,0%	15,0%	1					
3	1.917	10,0%	10,0%	1					
4	Scheda D2 - Elaborato 12e del RU								

<b>Zone D2</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max	Note				
1	12.566	80,0%	40,0%	10 ml	Intervento diretto convenzionato				

<b>Zone D3</b>									
N°	S.T.	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max	Standards	Note		
1	60.000	50% S.T.	100%	50,0%	10 ml	30% S.T.	PIP Larderello		

<b>Zone D5</b>									
N°	S.F.	SUL MAX complessiva Zone D5	Note						
-	1.229.459		Zone D5 esistenti						
1	78.516	73.259	Nuovo Intervento diretto convenzionato						

<b>Standards Larderello</b>									
Verde pubblico attrezzato	24.434 mq								
Verde scolastico	18.202 mq								
Verde sportivo	82.773 mq								
Attrezzature pubbliche	6.813 mq								
Parcheggi	7.666 mq								
<b>Totale Standards</b>	<b>139.888 mq</b>								
Aree a parco	46.235 mq								

### 23.4.1. Indirizzi e prescrizioni urbanistiche

1. Anche i centri abitati minori, corrispondenti alle UTOE suddette, sono definiti urbanisticamente attraverso la zonizzazione omogenea definita all'art 7 al quale si rimanda per le destinazioni d'uso.
2. Per questi centri il RU utilizza il dimensionamento consentito per ricucire ai margini gli abitati, con nuove infrastrutture pubbliche a servizio di tutto l'abitato
3. Nel caso di San Dalmazio e Serrazzano una previsione di PS, tesa a circondare i due centri, rimane per il momento sottoforma di corridoio infrastrutturale per ragioni di non sostenibilità economica degli interventi e pertanto non soggetta a vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.
4. Ad esclusione delle Zone A e delle zone B sature, le tabelle seguenti contengono i parametri urbanistici d'intervento. La perequazione urbanistica costituisce il criterio corrente di pianificazione di questo RU.

### 23.4.2. Parametri urbanistici

<b>Montegemoli</b>									
<b>Zone B</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani					
1	7.367	40,0%	35,0%	3					
<b>Zone C2</b>									
N°	S.T.	S.F.	F	P	Strade	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani	
1	9.851	4.665	2.363	545	2.278	14,5%	25%	3	
<b>Standards Montegemoli</b>									
Verde pubblico attrezzato		4.547 mq							
Attrezzature pubbliche		5.160 mq							
Parcheggi		2.497 mq							
<b>Totale Standards</b>		12.204 mq							
<b>Micciano</b>									
<b>Zone C2</b>									
N°	S.T.	S.F.	F	P	Strade	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani	
1 (*)	5.370	2.806	2.019	545	0	15,0%	25%	3	
(*) Modificazioni apportate in seguito alla riadozione/approvazione parziale del R.U.									

<b>Standards Micciano</b>				
Verde pubblico attrezzato	8.427	mq		
Attrezzature pubbliche	2.064	mq		
Parcheggi	1.609	mq		
<b>Totale Standards</b>	<b>12.100</b>	<b>mq</b>		

<b>San Dalmazio</b>				
<b>Zone B</b>				
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	3.159	40,0%	35,0%	3
2	2.186	40,0%	35,0%	3
3	8.317	40,0%	35,0%	3
4	1.353	40,0%	35,0%	3
5 (*)	1.665	40,0%	35,0%	3

<b>Zone C2</b>								
N°	S.T.	S.F.	F	P	Strade	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	5.865	3.560	0	1.655	650	15,0%	25%	3
2 (*)	6.610	3.176	1.348	513	1.573	15,0%	25%	3
3 (*)	6.166	3.335	573	674	1.584	15,0%	25%	3

(\*) Modificazioni apportate in seguito alla riadozione/approvazione parziale del R.U.

<b>Standards San Dalmazio</b>				
Verde pubblico attrezzato	2.806	mq		
Verde sportivo	10.814	mq		
Attrezzature pubbliche	1.515	mq		
Parcheggi	4.232	mq		
<b>Totale Standards</b>	<b>19.367</b>	<b>mq</b>		

<b>Libbiano</b>								
<b>Zone C3</b>								
N°	S.T.	S.F.	F	P	Strade	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1 (*)	1.645	1.317	0	337	-9	20,0%	25%	3

(\*) Modificazioni apportate in seguito alla riadozione/approvazione parziale del R.U.

<b>Standards Libbiano</b>				
Verde pubblico attrezzato	6.583	mq		
Attrezzature pubbliche	958	mq		
Parcheggi	1.579	mq		
<b>Totale Standards</b>	<b>9.120</b>	<b>mq</b>		

<b>Serrazzano</b>				
<b>Zone B</b>				
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	3.882	40,0%	35,0%	3
2	4.493	40,0%	35,0%	3

<b>Zone C2</b>								
N°	S.T.	S.F.	F	P	Strade	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	12.962	6.772	2.266	2.230	1.694	17,0%	25%	3
2	22.642	12.231	4.320	2.554	3.537	17,0%	25%	3

<b>Zone F4</b>				
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	3.493	30,0%	20,0%	2
2 (*)	16.197	5%	5%	1

(\*) Modificazioni apportate in seguito alla riadozione/approvazione parziale del R.U.

<b>Standards Serrazzano</b>	
Verde pubblico attrezzato	10.689 mq
Verde scolastico	2.474 mq
Verde sportivo	23.623 mq
Attrezzature pubbliche	1.749 mq
Parcheggi	12.654 mq
<b>Totale Standards</b>	<b>51.189 mq</b>

## Lustignano

<b>Zone B</b>				
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	3.742	40,0%	35,0%	3
2	1.536	40,0%	35,0%	3
3	1.596	40,0%	35,0%	3

<b>Zone C2</b>								
N°	S.T.	S.F.	F	P	Strade	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani
1	6.333	3.613	0	1.061	1.659	16,5%	25,0%	3

<b>Standards Lustignano</b>	
Verde pubblico attrezzato	4.457 mq
Verde sportivo	2.936 mq
Attrezzature pubbliche	6.058 mq
Parcheggi	1.904 mq
<b>Totale Standards</b>	<b>15.355 mq</b>

## Capo 4 - SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

### **Art. 24. Sistema funzionale delle attività produttive**

1. Il " Sistema funzionale delle attività produttive", di cui all'art.20 delle NTA del Piano Strutturale ricomprende: a) le attività produttive presenti all'interno degli insediamenti urbani e produttivi delle UTOE; b) le attività produttive singole presenti nel territorio aperto ed esterne agli insediamenti delle UTOE; c) le cave e le attività estrattive individuate nel territorio aperto.

#### *Art. 24.1 – Attività produttive interne agli insediamenti urbani e produttivi delle UTOE.*

1. Le attività produttive all'interno degli insediamenti urbani e/o produttivi sono per lo più concentrate nelle due UTOE di Pomarance e Larderello, con una prevalenza di destinazioni produttive e commerciali per quanto riguarda Pomarance, e con destinazioni legate alla geotermia per quanto concerne Larderello, attività quest'ultima presente anche nel territorio aperto all'esterno delle UTOE.

2. Le aree produttive sono individuate come zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/68 e sono articolate nel modo seguente:

*Zone D1. Insediamenti a carattere commerciale muniti delle opere di urbanizzazione:* all'interno dell'insediamento urbano di Pomarance è identificata una D1.

Indirizzi e prescrizioni sono definiti all'art. 7.8 delle presenti norme.

*Zone D2. Insediamenti a carattere produttivo muniti delle opere di urbanizzazione primaria:* Esse identificano le zone più antiche del polo produttivo di Pomarance ed un piccolo nucleo di aree in adiacenza alla SR 439 a Larderello.

Indirizzi e prescrizioni sono definiti all'art.7.9 delle presenti norme.

*Zona D3. Aree destinate a insediamenti a carattere produttivo e/o commerciale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione:* esse identificano i due PIP in corso di attuazione, uno a Pomarance e l'altro a Larderello.

Indirizzi e prescrizioni sono definiti all'art.7.10 delle presenti norme.

*Zona D4. Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere produttivo e/o commerciale soggette a piani attuativi:* esse identificano le nuove aree produttive di Pomarance a completamento delle aree esistenti (D2 e D3).

Indirizzi e prescrizioni sono definiti all'art.7.11 delle presenti norme.

*Zone D5. Aree destinate a insediamenti per la produzione di energia elettrica:* esse identificano tutte le aree presenti a Larderello e destinate alla produzione di energia elettrica attraverso la geotermia. Indirizzi e prescrizioni sono definiti all'art. ~~7.12~~ 7.10 delle presenti norme.

#### *Art. 24.2 – Attività produttive esterne agli insediamenti urbani*

1. Sono attività esistenti presenti nel territorio agricolo, individuate nel precedente strumento urbanistico attraverso la zonizzazione ai sensi del D.M. 1444/68 e nella attuale strumentazione urbanistica identificate con schede- norma A) di cui alla Tav. 12e. Indirizzi e prescrizioni sono definiti nelle suddette schede norma.

2. *Zone D5. Aree destinate a insediamenti per la produzione di energia elettrica:* si tratta delle aree nel territorio aperto dove sono ubicate le centrali geotermiche legate ad attività produttive geotermiche. Indirizzi e prescrizioni sono definiti all'art. ~~7.12~~ 7.10 delle presenti norme.

#### *Art. 24.3 – Cave ed attività estrattive*

1. Corrispondono alle aree presenti nel territorio del Comune di Pomarance individuate dal PAERP di Pisa come cave esistenti, come giacimenti o riserve per nuove attività estrattive e/o come siti abbandonati e/o da recuperare. Esse sono identificate nelle Tavv. 3a-3b-3c-3d e nella Tav.12 f.

2. Le aree sono così identificate:

- Giacimenti per inerti da costruzione.
- Giacimenti per inerti da riempimento.
- Riserve per inerti da costruzione.
- Riserve per inerti da riempimento.
- Giacimenti di materiale ornamentale.
- Giacimenti di materiale ornamentale di interesse storico.
- Giacimenti di materiale ornamentale non previsti dal PAERP e presenti nel RU.
- Siti di cava abbandonati esistenti censiti nel PAERP.
- Siti di cava abbandonati non esistenti censiti nel PAERP.
- Siti di cava abbandonati per estrazione di alabastro non censiti nel PAERP.

3. Per quanto concerne le prescrizioni specifiche per ogni sito, esse sono definite nelle schede-norma di cui alla Tav.12f.

4. Le schede-norma di cui alla Tav. 12f identificano le aree, le problematiche e le criticità presenti e le prescrizioni specifiche per ogni sito.

5. Per le cave già autorizzate valgono le norme di riferimento del piano di coltivazione già approvato.

6. Il procedimento autorizzativo di nuovi piani di coltivazione dovrà fare riferimento alle norme del PAERP, integrate dalle seguenti prescrizioni:

- a. Le “tasche da intasare con materiale fertile” sulle “scarpe” di cui all'art. 7 comma 3 dovranno

essere realizzate laddove possibile, tenendo conto della pendenza e della litologia delle “scarpe” stesse. Anche nel caso in cui risultasse impossibile realizzarle sulle “scarpe”, esse sono comunque obbligatorie sui ripiani dei gradoni. In ogni caso dovrà essere perseguito il rapido mascheramento visivo della parete di cava.

- b. Il calcolo idraulico di cui all’art. 7 comma 5 sarà necessario solo per fossette che sottendono bacini superiori all'ettaro.
- c. Dovrà essere prevista una piazzola impermeabilizzata per lo stoccaggio degli olii, della benzina e tutti i materiali inquinanti, con raccolta separata delle acque di prima pioggia della piazzola.
- d. Le recinzioni previste all’art. 7, comma 9, potranno essere limitate alle sole aree in fase di escavazione ed a quelle effettivamente pericolose per l'incolumità di persone ed animali.
- e. L’operazione di lavaggio dei mezzi di cui all’art. 7 comma 10 sarà necessaria solo in presenza di fango.
- f. In merito all’art. 8 comma 9 con particolare riferimento alla irrigazione localizzata (a goccia) ed alle dimensioni dei cumuli, viene precisato che, ove queste operazioni non risultino attuabili nelle modalità previste dalle norme del PAERP, dovranno essere individuate soluzioni alternative in grado di conservare le caratteristiche organiche e nutritive dei terreni, così come si evince dallo spirito della norma del PAERP.
- g. In merito all’art. 9 si stabilisce che, laddove è previsto il recupero ambientale delle cave dismesse tramite riporto di terreno proveniente da un diverso sito di produzione, quest’ultimo dovrà avere granulometria analoga a quella del sito da recuperare ed essere conforme ai limiti indicati dalla Colonna A della Tabella 1 dell’Allegato 5 del D.lgs. 152/2006.
- h. I progetti di ripristino ambientale sono finalizzati alla contestualizzazione paesaggistica dei siti in degrado in coerenza con le componenti paesaggistiche del contorno e dell’ambito di paesaggio di competenza, così come descritte all’allegato 12 d delle NTA salvaguardando i processi di rinaturalizzazione spontanea in atto. I progetti di ripristino dovranno inoltre salvaguardare, all’interno dei siti di escavazione dell’alabastro, le parti in cui siano chiaramente individuabili modalità e tecniche di escavazione di valore storico testimoniale; in tali casi potranno essere previsti progetti di valorizzazione per la fruizione turistica previi i necessari interventi di messa in sicurezza.
- i. Al fine di tutelare il patrimonio archeologico nei siti di escavazione caratterizzati da depositi alluvionali terrazzati (ciotoli e ghiaie) del fondovalle del Torrente Cornia (Loc. Montalto cod. 727 10 3 e Loc. Molino le Venelle cod. 727 9 3 R), del torrente Trossa (Loc. Fecciano

cod. 727 7 0 R) e del fiume Cecina (Loc. S. Emilia cod. 727 5 0 e Loc. S. Mario cod. 727 8 0 R) preventivamente alla redazione dei progetti di coltivazione dovranno essere svolte specifici approfondimenti ed indagini in situ condotte da soggetti in possesso dei necessari requisiti tecnici e professionali, per verificare la sussistenza o meno di indizi di interesse archeologico.

7. Per tutti i siti individuati per lo svolgimento di attività estrattive, siano esse in corso o di futura previsione, alla fine delle attività di escavazione si deve intendere quale destinazione d'uso possibile quella agricola con usi dei suoli compatibili con il contorno paesaggistico.

8. Nei siti abbandonati così come censiti nel dettaglio nell'elaborato 12 e, le possibilità di intervento previste dalle schede norma finalizzate al ripristino ambientale, paesaggistico e alla messa in sicurezza, sono attuabili con autorizzazione ai sensi della LR 78/98 ed in applicazione del capitolo 4, parte II, Elaborato 2 Allegati 1 del PRAER.

*Acronimi, sigle ed abbreviazioni.*

Di seguito vengono definiti gli acronimi, le sigle e le abbreviazioni impiegati all'interno degli elaborati del P.S.:

A.S.I.P.	– Aree Strategiche per Interventi di Protezione
A.A.T.O.	– Autorità di A.T.O..
A.C.	– Amministrazione Comunale.
A.M.I.S.	– Abbattimento di Mercurio ed Idrogeno Solforato (relativamente alle emissioni aeriformi)
A.N.P.I.L.	– Aree Naturali Protette di Interesse Locale.
A.R.P.A.T.	– Agenzia Regionale di Protezione Ambientale Toscana.
A.R.S.I.A.	– Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l' Innovazione Agro-forestale.
art.; artt.	– articolo; articoli.
A.T.O.	– Ambito Territoriale Ottimale
B.U.R.T.	– Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.
Cap.; Capp.	– capitolo; capitoli.
C.C.	– Consiglio Comunale.
D.C.R.	– Delibera di Consiglio Regionale.
Del.	– Delibera.
D.G.R.	– Delibera di Giunta Regionale.
Dir. CE.	– Direttiva della Comunità Europea.
D. Lgs.	– Decreto Legislativo.
D.M.	– Decreto Ministeriale.
D.P.R.	– Decreto del Presidente della Repubblica.
ecc.	– eccetera
Fatt.	– Fattoria.
L.	– Legge Nazionale.
L.R.	– Legge Regionale.
e s.m.e i.	– e successive modifiche ed integrazioni (relative a leggi, norme, regolamenti ecc.)
N.T.A.	– Norme Tecniche di Attuazione.
P.A.	– Piano/i attuativo/i
P.A.C.	– Politica Agricola Comunitaria (relativa agli Comunità Europea).
PAERP	– Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili – Piano Provinciale

- P.A.I. – Piano di Assetto Idrogeologico
- P.A.P.M.A.A. – Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (ex – P.M.A.A.)
- P.R.G. – Piano Regolatore Generale (relativa a normative precedenti il 1995; attualmente superato da P.S. e R.U.).
- P.E.E. – Patrimonio Edilizio Esistente
- P.F.E. – Pericolosità geomorfologica Elevata (relativa alle indagini geologiche, idrogeologiche ed idrauliche)
- P.F.M.E. – Pericolosità geomorfologica Molto Elevata (relativa alle indagini geologiche, idrogeologiche ed idrauliche)
- P.I.E. – Pericolosità Idraulica Elevata (relativa alle indagini geologiche, idrogeologiche ed idrauliche)
- P.I.M.E. – Pericolosità Idraulica Molto Elevata (relativa alle indagini geologiche, idrogeologiche ed idrauliche)
- P.I.T. – Piano di Indirizzo Territoriale (Regionale).
- Pod. – Podere.
- P.R.A.E. – Piano Regionale delle Attività Estrattive (anni 1995 - 2000 - L.R. 36/1980, L.R. 5/1995)
- P.R.A.E.R. – Piano Regionale delle Attività Estrattive di Recupero delle escavabili e di riutilizzo dei residui recuperabili (anno 2003 - L.R. 78/1998)
- P.S. – Piano Strutturale (Comunale).
- p.S.I.C. – proposto Sito di Interesse Comunitario (vd. capp. 4 della Tav. 1 – Relazione Illustrativa del Q.C.).
- P.S.T. – Piano di Settore Turistico.
- P.T.C. – Piano Territoriale di Coordinamento (Provinciale).
- Pub.Amm. – Pubblica Amministrazione.
- P.U.T. – Piano Urbano del Traffico.
- Q.C. – Quadro Conoscitivo.
- R.D. – Regio Decreto.
- R.E. – Regolamento Edilizio.
- Recupero – All’interno delle presenti N.T.A per “recupero” viene inteso recupero a nuove funzioni (residenziali, turistiche, artigianali ecc.) di immobili destinati in precedenza ad altro uso (produttivo, rurale, magazzinaggio ecc.), nonché tutte le opere di restauro,

risanamento, riqualificazione, ampliamento e rifunzionalizzazione del P.E.E. già destinato a residenza

- Reg. CE – Regolamento della Comunità Europea.
- Reg. Reg. – Regolamento Regionale.
- R.I.R. – Rischio di Incidente Rilevante (relativo alle aziende di cui al D. Lgs 334 del 17 Agosto 1999 e s.m. e i..)
- R.S.U. – Rifiuti Solidi Urbani.
- R.U. – Regolamento Urbanistico (Comunale).
- S.A.U. – Superfici Agrarie Utilizzate, in ambito di aziende agricole.
- S.C. – Strada Comunale.
- S.E.L. – Sistema Economico Locale.
- S.G.C. – Strada di Grande Comunicazione
- S.I.R. – Sito di Interesse Regionale (vd. capp. 4 della Tav. 1 – Relazione Illustrativa del Q.C.).
- S.I.R.A. – Sistema Informativo Regionale Ambientale.
- S.I.T. – Sistema Informativo Territoriale.
- S.P. – Strada Provinciale.
- S.R. – Strada Regionale.
- S.U.N. – Superficie Utile Netta
- S.U.L. – Superficie Utile Lorda
- Tav.; Tavv. – Tavola; Tavole (nel presente P.S. viene individuato come Tav. ciascun elaborato di piano, anche se si tratta di testo o documento).
- TR – Zona destinata a Turismo e Residenza del precedente P.R.G..
- T.U. – Testo Unico.
- U.R.P. – Ufficio Relazioni con il Pubblico
- U.T.C. – Ufficio/i Tecnico/i Comunale/i.
- U.T.O.E. – Unità Territoriali Organiche Elementari.
- vd. – vedere a ...
- V.E.A. – Valutazione degli Effetti Ambientali (art. 32 della L.R. 5/1995).
- V.I. – Valutazione Integrata (Capo I della L.R. 1/2005).
- Z.P.S. – Zona Protezione Speciale in materia di protezione ornitologica (vd. capp. 5 della Tav. 1 – Relazione Illustrativa del Q.C.).