

## **PIANO OPERATIVO**

**Arch. Giovanni Parlanti**

*Progettista*

**Pian. Emanuele Bechelli**

*Collaborazione al progetto*

**Dott.ssa Geol. Silvia Bartoletti**

*Studi geologici*

**Arch. Nicola Dreini**

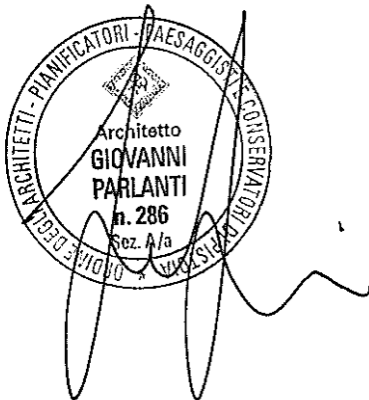
*Responsabile del procedimento*

**Dott. Salvatore Carminitana**

*Garante della Comunicazione*

**Claudia Manzi**

*Sindaco*



## **Norme Tecniche di Attuazione (NTA)**

*Modificato a seguito delle Controdeduzioni alle Osservazioni pervenute, richieste integrazioni del Genio Civile, del verbale della Conferenza Paesaggistica e del Parere Motivato di VAS*

**STATO SOVRAPPOSTO**

Adottato con Del. C.C. n. **15** del **25/03/2019**

Approvato con Del. C.C. n.                      del

*Giugno 2023*



## **INDICE**

<b>PARTE PRIMA : DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>7</b>
<b>TITOLO I: CARATTERI E ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>7</b>
<b>Art.1. Definizioni .....</b>	<b>7</b>
<b>Art.2. Contenuti del Piano Operativo .....</b>	<b>7</b>
<b>Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo .....</b>	<b>7</b>
<b>Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo .....</b>	<b>9</b>
<b>Art.5. Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato .....</b>	<b>10</b>
<b>Art.6. Valutazione degli effetti della trasformazione .....</b>	<b>11</b>
<b>Art.7. Regolamento Edilizio .....</b>	<b>11</b>
<b>Art.8. Misure generali di salvaguardia e norme transitorie.....</b>	<b>11</b>
<b>Art.9. Strumenti di attuazione del Piano Operativo .....</b>	<b>12</b>
<b>Art.10. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica .....</b>	<b>12</b>
<b>Art.11. Caratteristiche dei Piani Attuativi .....</b>	<b>12</b>
<b>Art.12. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione.....</b>	<b>13</b>
<b>Art.13. Intervento edilizio diretto .....</b>	<b>14</b>
<b>Art.14. Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati.....</b>	<b>14</b>
<b>Art.15. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O.. ....</b>	<b>14</b>
<b>Art.16. Classificazione dello standard per parcheggi.....</b>	<b>15</b>
<b>TITOLO II – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....</b>	<b>17</b>
<b>Art.17. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico .....</b>	<b>17</b>
Art.17.1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.)....	17
Art.17.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.).....	17
Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.) .....	18
Art.17.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.S.V.).....	18
Art.17.5 - Edifici non censiti.....	18
Art.17.6 - Edifici degradati.....	18

<b>Art.18. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente .....</b>	<b>18</b>
<b>Art.19. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo .....</b>	<b>21</b>
<b>Art.20. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia ed ampliamento .....</b>	<b>26</b>
<b>Art.21. Destinazione d'uso e distribuzione delle funzioni.....</b>	<b>27</b>
Art.21.1 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni .....	27
Art.21.2 - Destinazione d'uso attuale.....	27
Art.21.3 - Mutamento della destinazione d'uso.....	28
Art.21.4 - Residenziale .....	28
Art.21.5 - Attività industriali e artigianali-produttive.....	28
Art.21.6 - Attività commerciali all'ingrosso e depositi.....	29
Art.21.7 - Attività commerciali al dettaglio .....	29
Art.21.8 - Attività Turistico – ricettive.....	30
Art.21.9 - Attività Direzionali e di servizio .....	30
Art.21.10 - Attività Agricole .....	30
Art.21.11 - Attrezzature di servizio pubbliche .....	30
<b>Art.22. Criteri di intervento ed ulteriori interventi.....</b>	<b>32</b>
Art.22.1 - Criteri di intervento.....	32
Art.22.2 - Piccoli impianti sportivi e opere pertinenziali ad uso privato. ....	35
Art.22.3 - Recupero dei sottotetti.....	37
<b>TITOLO III: DEFIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI.....</b>	<b>39</b>
<b>Art.23. Definizioni e Parametri Urbanistici.....</b>	<b>39</b>
<b>Art.24. Definizioni e Parametri Edilizi .....</b>	<b>40</b>
<b>Art.25. Deroche ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile .....</b>	<b>46</b>
<b>PARTE SECONDA: LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI .....</b>	<b>48</b>
<b>TITOLO IV: IL TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>48</b>
<b>Art.26. Disposizioni generali.....</b>	<b>48</b>
Art.26.1 - Agriturismo e Agricampeggio.....	49
Art.26.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA). ....	49
<b>Art.27. Articolazione del territorio rurale.....</b>	<b>50</b>
<b>Art.28. Disciplina per i nuovi edifici rurali .....</b>	<b>51</b>
Art.28.1 - Abitazioni rurali.....	51
Art.28.2 - Manufatti aziendali.....	51
Art.28.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.....	52

<b>Art.29. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale. ....</b>	<b>52</b>
Art.29.1 - Caratteristiche dei nuovi edifici rurali abitativi .....	52
Art.29.2 - Caratteristiche dei nuovi manufatti aziendali.....	53
Art.29.3 - Caratteristiche dei nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.....	57
<b>Art.30. Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa .....</b>	<b>60</b>
<b>Art.31. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale .....</b>	<b>60</b>
<b>Art.32. Aree boscate.....</b>	<b>61</b>
<b>Art.33. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente .....</b>	<b>62</b>
Art.33.1 - Aree di pertinenza degli edifici .....	62
Art.33.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale .....	63
Art.33.3 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale ....	63
Art.33.4 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola .....	64
Art.33.5 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola .....	65
<b>TITOLO V: IL TERRITORIO URBANIZZATO.....</b>	<b>69</b>
<b>Art.34. Il territorio urbanizzato e le sue parti .....</b>	<b>69</b>
<b>Art.35. Il territorio urbanizzato consolidato .....</b>	<b>69</b>
Art.35.1 - Centri Antichi ed aree urbane storicizzate – Zone A .....	69
Art.35.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B .....	72
Art.35.3 - Zone a carattere prevalentemente produttivo – D.....	76
<b>Art.36. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi .....</b>	<b>77</b>
Art.36.1 - Interventi Diretti – ID.....	78
Art.36.2 - Progetti Unitari Convenzionati – PUC .....	78
Art.36.3 - Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – R n°.....	79
Art.36.4 - Aree di Trasformazione – ATn° .....	80
Art.36.5 - Piani Attuativi convenzionati – Pac .....	80
Art.36.6 - Aree di Riquilificazione Urbanistica soggette a Piano di Recupero anche esterne ai sistemi insediativi – RQ .....	81
Art.36.7 - Progetti di Opera Pubblica – OP n° .....	81
<b>Art.37. L'albergo Diffuso .....</b>	<b>82</b>
<b>Art.38. Ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici .....</b>	<b>82</b>
<b>Art.39. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F) .....</b>	<b>83</b>
Art.39.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1 .....	83

Art.39.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2 .....	83
Art.39.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3 .....	84
Art.39.4 - Zone per impianti tecnologici: F4.....	84
<b>Art.40. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0-E1.....</b>	<b>85</b>
<b>Art.41. Aree a Verde Privato : Vpr.....</b>	<b>85</b>
<b>Art.42. Zone a verde soggette a particolare normativa: V.....</b>	<b>86</b>
<b>TITOLO VI: IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA' .....</b>	<b>87</b>
<b>Art.43. Caratteri generali .....</b>	<b>87</b>
Art.43.1 - Aree per la viabilità meccanizzata e relative fasce di rispetto .....	87
Art.43.2 - Percorsi pedonali urbani .....	89
Art.43.3 - Strade e percorsi di valore ambientale .....	89
<b>Art.44. Aree a verde di valore ambientale .....</b>	<b>90</b>
<b>TITOLO VII: LE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....</b>	<b>91</b>
<b>Art.45. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....</b>	<b>91</b>
<b>Art.46. Impianti fotovoltaici e solari termici .....</b>	<b>91</b>
<b>Art.47. Impianti a biomasse.....</b>	<b>91</b>
<b>Art.48. Impianti eolici.....</b>	<b>92</b>
<b>TITOLO VIII: NORME FINALI .....</b>	<b>93</b>
<b>Art.49. Barriere architettoniche.....</b>	<b>93</b>
<b>Art.50. Salvaguardie e norme transitorie.....</b>	<b>93</b>
<b>TITOLO IX: DISPOSIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE .....</b>	<b>94</b>
<b>Art.51. Generalità .....</b>	<b>94</b>
Art.51.1 - Elaborati descrittivi le relazioni fra progetto e ambiente.....	94
<b>Art.52. Disposizioni generali relative alla conservazione del suolo, degli ecosistemi, della flora e della fauna.....</b>	<b>94</b>
Art.52.1 - Disposizioni generali.....	94
<b>Art.53. Disposizioni relative alla tutela delle risorse idriche superficiali .....</b>	<b>95</b>
<b>Art.54. Disposizioni relative alla tutela delle risorse idriche di sottosuolo .....</b>	<b>95</b>
<b>Art.55. Disposizioni generali relative al risparmio idrico .....</b>	<b>96</b>
<b>Art.56. Disposizioni generali relative alla depurazione delle acque .....</b>	<b>97</b>
Art.56.1 - Monitoraggio .....	97
Art.56.2 - Elaborati di progetto .....	97
<b>Art.57. Disposizioni per la limitazione dei fattori inquinanti.....</b>	<b>98</b>

Art.57.1 - Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento acustico.....	98
Art.57.2 - Disposizioni per la limitazione delle emissioni in atmosfera.....	99
<b>Art.58. Disposizioni per il potenziamento della raccolta differenziata dei rifiuti... 99</b>	
<b>Art.59. Terre e rocce di scavo..... 99</b>	
<b>Art.60. Disposizioni per il risparmio energetico..... 100</b>	
Art.60.1 - Disposizioni generali.....	100
Art.60.2 - Disposizioni particolari.....	101
Art.60.3 - Impianti d'illuminazione esterna .....	102
<b>Art.61. Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento elettromagnetico..... 103</b>	
Art.61.1 - Monitoraggio .....	103
Art.61.2 - Disposizioni generali.....	103
<b>Art.62. Disposizioni particolari relative alle criticità del territorio ..... 103</b>	
Art.62.1 - Approvvigionamento e distribuzione della risorsa idrica .....	103
<b>Art.63. Tutela del paesaggio e delle aree protette ..... 104</b>	
Art.63.1 - Qualità dei progetti.....	104
Art.63.2 - Composizione della CdQ .....	106
Art.63.3 - <b>Ulteriori disposizioni per la tutela ambientale e paesaggistica</b> .....	106
<b>TITOLO X: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, SISMICHE E DI RISCHIO IDRAULICO ..... 108</b>	
<b>Art.64. Fattibilità del progetto urbanistico ..... 108</b>	
Art.64.1 - Limitazioni imposte dal PAI ex Bacino Regionale Toscana Costa.....	109
Art.64.2 - Limitazioni e indirizzi derivanti dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) ...	110
Art.64.3 - Limitazioni imposte dalla L.R. 41/2018 .....	113
<b>Art.65. Classi di fattibilità..... 116</b>	
<b>Art.66. Fattibilità degli interventi ..... 117</b>	
<b>Art.67. Disposizione indagini geologiche ..... 124</b>	
<b>Art.68. Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile (Art.94 -D.L. n°152/2006) 125</b>	
<b>Art.69. Ambiti di rispetto fluviale..... 126</b>	
<b>Art.70. Vulnerabilità idrogeologica..... 127</b>	

- XXXXXX Testo aggiunto a seguito di accoglimento della controdeduzione
- XXXXXX Testo cassato a seguito di accoglimento della controdeduzione
- XXXXXX Testo aggiunto a seguito del verbale della Conferenza Paesaggistica
- XXXXXX Testo cassato a seguito del verbale della Conferenza Paesaggistica
- XXXXXX Testo aggiunto a seguito del Parere Motivato prot. 3560/2023



## **PARTE PRIMA : DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I: CARATTERI E ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

#### **Art.1. Definizioni**

1. Il presente Piano Operativo (di seguito anche P.O.), formato ai sensi dell'art.95 della L.R.65/2014, è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Casale Marittimo, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale.

#### **Art.2. Contenuti del Piano Operativo**

1. Il presente Piano Operativo è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Casale Marittimo, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale.

2. Il Piano Operativo è redatto ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica e contiene la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in particolare:

- definisce le trasformazioni fisiche ammesse e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio rurale, sia nel territorio urbanizzato;
- definisce la rete delle infrastrutture per la mobilità e la relativa disciplina;
- individua gli ambiti da attuare mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati, progetti di opere pubbliche, e stabilisce le disposizioni, anche di carattere quantitativo, che devono essere osservate da tali strumenti;
- determina per alcuni immobili, o complessi di immobili, specifiche e vincolanti destinazioni d'uso, particolarmente per servizi pubblici o a uso collettivo;
- garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, sia inserendo destinazioni d'uso vincolanti, sia dettando disposizioni ai previsti piani attuativi, o progetti unitari, o progetti di opere pubbliche;
- precisa le fattibilità delle trasformazioni fisiche ammesse e delle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica e idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
- precisa i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale.

#### **Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo**

~~1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono costituite da Parti, che corrispondono ai capitoli principali di cui si compongono le discipline del P.O.:~~

~~— nella PARTE I, sono dettate le disposizioni generali del piano, valide a tempo indeterminato e per tutto il territorio comunale;~~

~~— nella PARTE II è definita la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;~~



— nella PARTE III è definita la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, valida per cinque anni successivi all'approvazione del P.O.;

— nella PARTE IV è definita la disciplina relativa all'utilizzazione delle fonti energetiche rinnovabili;

— nella PARTE V, sono dettate le disposizioni geologiche, Sismiche e di Rischio Idraulico;<sup>1</sup>

21. Il Piano Operativo Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione di monitoraggio
  - Tavola QC 1 Stato d'attuazione dell'UTOE 3.A.2 Montaleo, scala 1:1.000
- Relazione generale
- Tavola 1 Vincoli sovraordinati, scala 1:10.000
- Tavola 2 Disciplina del territorio agricolo, scala 1:10.000
- Tavola 3 Disciplina del territorio urbano, scala 1:2.000
- Norme Tecniche d'Attuazione con relativi allegati:
  - Allegato A (Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente);
    - Allegato A1 (Individuazione dei fabbricati, scala 1:10.000);
    - Allegato A2 (Individuazione dei fabbricati – Centro storico, scala 1:1.000);
    - Allegato A3.1 (Foglio catastale n. 1);
    - Allegato A3.2 (Foglio catastale n. 2);
    - Allegato A3.3 (Foglio catastale n. 3);
    - Allegato A3.4 (Foglio catastale n. 4);
    - Allegato A3.5 (Foglio catastale n. 5);
    - Allegato A3.6.1 (Foglio catastale n. 6 zona A1);
    - Allegato A3.6.2 (Foglio catastale n. 6 zona A2);
    - Allegato A3.7 (Foglio catastale n. 7);
    - Allegato A3.8 (Foglio catastale n. 8);
    - Allegato A3.9 (Foglio catastale n. 9);
    - Allegato A3.10 (Foglio catastale n. 10);
    - Allegato A3.11 (Foglio catastale n. 11);
    - Allegato A3.12 (Foglio catastale n. 12);
    - Allegato A3.13 (Foglio catastale n. 13);
    - Allegato A3.14 (Foglio catastale n. 14);
    - Allegato A3.15 (Foglio catastale n. 15);
  - Allegato B (Normativa Urbanistica Specifica);
  - Allegato C (Previsioni confrontate con il RU previgente);
  - Allegato D (Dimensionamento e verifica standards);
  - Allegato E (Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi)
- **Relazione di Coerenza con il PIT-PPR**
- Ricognizione dei beni paesaggistici
  
- Valutazione Ambientale Strategica composta da:
  - Rapporto Ambientale
  - Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di Valutazione
  - Sintesi non Tecnica

---

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.6

- Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche composto da:
  - Relazione schede: programma di abbattimento delle barriere architettoniche
  - Tavola PEBA - Programma di abbattimento delle barriere architettoniche, scala 1:2.000

Indagini geologiche, composte da:

- Carta geologica (TAV. G1) e Sezioni geologiche (TAV. G1.1)
- Carta Litologica e dei dati di base (TAV. G2)
- Carta idrogeologica (TAV. G3)
- Carta geomorfologica (TAV. G4)
- Carta di pericolosità geologica (TAV. G5)
- Carta di pericolosità idraulica (TAV. G6)
- Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - MOPS (TAV. G7)
- Carta di pericolosità sismica (TAV. G8)
- Carta della Vulnerabilità idrogeologica (TAV. G9)
- Relazione geologica
- Relazione sismica
- Report dei dati di base
- Parere AdB

Studi idraulici, composti da:

- Tav.IDR 01 Carta aree di esondazione, scala 1:2.000
- Tav.IDR 02 Carta dei battenti idraulici, scala 1:2.000
- Tav.IDR 03 Carta delle velocità, scala 1:2.000
- Tav.IDR 04 Carta della magnitudo idraulica, scala 1:2.000
- Tav.IDR 05 Progetto preliminare parcheggio, scala 1:1.000 – scala 1:100
- Rel.IDR 01 Relazione idrologico-idraulica

3. Tutti gli elaborati sopra elencati fanno parte del Piano Operativo e costituiscono parte prescrittiva del Piano, ad eccezione della relazione generale, della relazione di monitoraggio, della Tavola QC 1 Stato d'attuazione dell'UTOE 3.A.2 Montaleo e del PEBA.

#### **Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo**

1. Il Piano Operativo è direttamente precettivo ed operativo.
2. Le previsioni per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in esso contenuti, ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella relazione del P.O. stesso, per i cinque anni successivi alla sua approvazione.
3. Le previsioni che si attuano mediante Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati, ai sensi dell'art.95 comma 11 della L.R.65/2014; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano Operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati convenzionati, oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o il progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d) dell'art.95 della L.R.65/2014, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

4. I vincoli preordinati all'esproprio, ai sensi dell'art.95 comma 10 della L.R.65/2014, perdono efficacia se entro il termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica.

5. I piani attuativi di iniziativa privata vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del Piano Operativo mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta dei privati interessati, alle nuove norme contenute nel presente P.O..

6. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi a costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o a altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

#### **Art.5. Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato**

1. Ai fini dell'applicazione inderogabile dei limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici dedicati alle attività collettive, al verde pubblico e ai parcheggi, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nelle Tavole della "Disciplina del territorio" del PO, con la specifica lettera alfabetica, sono individuate le seguenti zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del citato D.M.:

- Zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi. Comprendono le zone del centro storico del capoluogo e i nuclei di più antica formazione, i beni culturali individuali, i manufatti e i siti interesse storico-artistico o di notevole valore ambientale;
- Zone B, le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Comprendono le zone sostanzialmente sature e quelle di completamento edilizio che sono destinate ad un uso prevalentemente residenziale;
- Zone C, le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti zone B. Comprendono le zone di espansione, destinate alla nuova edificazione, prevalentemente residenziale, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi;
- Zone D, le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali, artigianali, produttivi o ad essi assimilati;
- Zone E, le parti del territorio destinate agli usi agricoli;
- Zone F, le parti di territorio destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale.

2. Le destinazioni a carattere turistico-ricettivo sono indicate nelle Schede Norma

3. Nelle Tavole del P.O., attraverso apposito simbolo si individua il perimetro del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, e pertanto con valenza transitoria fino all'individuazione dello stesso ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 nel nuovo Piano Strutturale o Piano Strutturale Intercomunale redatto ai sensi della LR 65/2014.

## **Art.6. Valutazione degli effetti della trasformazione**

1. Quand'anche un suolo in conformità alla disciplina vigente sia suscettibile di edificazione non si potrà procedervi laddove le aree interessate manchino sia pur parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria. In tal caso peraltro, potrà darsi luogo ad edificazione laddove l'interessato si obblighi ad eseguire le predette opere nei modi, tempi e con le garanzie stabilite dal Comune in conformità alla vigente disciplina locale.
2. La realizzazione di interventi dai quali conseguano nuove destinazioni residenziali, è comunque subordinata alle seguenti verifiche:
  - a) disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
  - b) capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
  - c) capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
3. In allegato alla richiesta di titolo abilitativo, dovranno obbligatoriamente essere presenti le relative certificazioni delle Società Gestrici, che dimostrino l'effettiva disponibilità all'erogazione dei servizi.

## **Art.7. Regolamento Edilizio**

1. Le presenti Norme sono integrate dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle disposizioni del DPRG n.64/R del 11 novembre 2013.
2. In caso di contrasto, di difformità di definizione, e di deroghe prevalgono comunque le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del P.O. e del P.S.

## **Art.8. Misure generali di salvaguardia e norme transitorie**

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014, fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano Operativo. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo.
2. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme. Sono inoltre fatti salvi i piani attuativi di iniziativa privata e i programmi aziendali approvati, ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto d'obbligo alla data di adozione del presente Piano Operativo. Eventuali varianti ai piani attuativi ed a programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo; non sono ammesse varianti che comportino un incremento delle quantità edificabili previste.
3. Restano infine esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri atti abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per cui sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di approvazione del Piano Operativo e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità.
4. Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio:

- gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale;
- gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
- gli interventi di manutenzione della rete dei fossi atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
- gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche.

### **Art.9. Strumenti di attuazione del Piano Operativo**

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso:

a) Interventi diretti:

- Permesso di Costruire
- Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014
- SCIA

b) Piani Attuativi di cui all'art. 65 della L.R. 1/2005 e art. 107 della L.R. 65/2014

c) Progetti esecutivi di opere pubbliche

2. Il Piano Operativo individua, con i propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti aree di trasformazione urbanistica all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi.

### **Art.10. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica**

1. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Piano Operativo, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio. Analogamente, in presenza di contraddizioni o difformità tra le indicazioni contenute nella normativa tecnica generale e le indicazioni relative a singole aree o edifici contenute negli allegati delle presenti norme, sono da ritenersi valide le indicazioni degli allegati. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.

2. Le Superfici Territoriali, fondiari e i lotti edificabili, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia in scala 1:2.000; dette quantità saranno precisate in sede di elaborazione di Piano Attuativo o di progetto esecutivo con il rilievo topografico.

3. Ai fini della corretta applicazione delle NTA, deve essere coordinata la lettura con il Regolamento Edilizio vigente, qualora emergano contrasti interpretativi, devono essere considerate prevalenti le disposizioni del P.O.

4. In caso di discordanza tra i confini comunali individuati sul P.O. e quelli catastali, si assumono come probanti, i secondi. In questo caso si assumerà come zona urbanistica quella adiacente.

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

1. I piani urbanistici attuativi sono strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Comunale secondo le procedure della L.R. 65/2014 sono:

- a) I Piani di Lottizzazione (PL) di cui all'art. 115 della L.R. 65/2014
  - b) I Piani Particolareggiati (PP) di cui all'art. 116 della L.R. 65/2014
  - c) I Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui all'art. 117 della L.R. 65/2014
  - d) I Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 118 della L.R. 65/2014
  - e) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio (PdR) di cui all'art. 119 della L.R. 65/2014
  - f) I Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale con valore di Piano Attuativo
2. Lo strumento urbanistico Piano Attuativo potrà essere di iniziativa e/o realizzazione pubblica o privata.
3. La disciplina per la formazione di tali Piani e i loro contenuti sono definiti dall'art. 110 e succ. della L.R. 65/2014 e s.m.i..
4. Ove non diversamente specificato dal Regolamento Edilizio i piani attuativi dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:
- a) planimetria di zona in scala 1:2000;
  - b) estratto di P.O. in scala 1:2000;
  - c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
  - d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
  - e) planimetria, in scala 1:500 o 1:1.000, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.
  - f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
  - g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1.000, con quote altimetriche;
  - h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;
  - i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
  - l) relazione geologica di fattibilità;
  - m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici fondiarie di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.
  - n) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
  - o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
  - p) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.
5. Il Piano di Recupero dovrà essere altresì redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dal comparto di recupero ove ricade l'immobile, secondo gli allegati alle presente norme
6. I piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia nel caso in cui, entro cinque anni dalla approvazione del presente Regolamento, non sia stata stipulata la relativa convenzione.

## **Art.12. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione**

1. I piani attuativi già convenzionati alla data di conseguita efficacia del Piano Operativo ed i piani di miglioramento agricolo di cui alla L.R. 1/2005 e L.R.65/2014 e successive modifiche ed

integrazioni, in corso di realizzazione alla predetta data, anche se non conformi al P.O. potranno essere attuati in conformità alla Convenzione o al Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.), alle N.T.A. specifiche e disciplina vigente al momento della stipulazione della Convenzione.

2. Eventuali varianti potranno peraltro apportarsi solo se conformi alla disciplina introdotta dal P.O..

### **Art.13. Intervento edilizio diretto**

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento tramite Piano Attuativo, l'attività edilizia è regolata dall'intervento edilizio diretto previo rilascio di singolo provvedimento di Permesso di Costruire o previa Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, secondo le disposizioni di legge vigente in materia.

### **Art.14. Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati.**

1. Ogni intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standards fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento.

2. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti titolari del Permesso di costruire, il rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato da specifici atti della A.C., è subordinato alle seguenti procedure:

- a) sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto medesimo, all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita della stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
- b) approvazione da parte della A.C. di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cui l'atto fa riferimento da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- c) presentazione di idonea garanzia fidejussoria il cui importo e modalità di pagamento è definito con atti regolamentari dell'A.C.

### **Art.15. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O..**

1. Il P.O., in conformità con gli indirizzi del P.S., mira a conseguire una dotazione di aree a standards di mq. 18/abitante così ripartite:

- |   |             |
|---|-------------|
| - aree a verde pubblico attrezzato          | 9,0 mq./ab. |
| - aree per l'istruzione dell'obbligo        | 4,5 mq./ab. |
| - aree per attrezzature di interesse comune | 2,0 mq./ab. |
| - aree per parcheggi                        | 2,5 mq./ab. |

2. Fatte salve le specificazioni contenute nelle schede di comparto di cui all'allegato, ad ogni nuovo abitante insediato, a seguito della formazione di piani attuativi sia che prevedano nuova edificazione sia che prevedano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, dovrà corrispondere una dotazione di 1 mq./ 18 di aree a standard, da reperire nell'ambito dello stesso piano.

3. Il P.O. individua come standard residenziale per abitante la Superficie Edificabile (SE). Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, in conformità con quanto previsto dal P.S., si assume la previsione di - abitante equivalente pari a 25 mq di SE - come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.

#### **Art.16. Classificazione dello standard per parcheggi**

1. Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alle residenze e alle attività non residenziali:

P1: parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)

P2: parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (privati)

2. Le superfici a parcheggio sono comprensive degli spazi di manovra e di accesso degli autoveicoli e devono essere disposte in modo tale che vi sia la possibilità di un posto auto accessibile (rettangolo delle dimensioni minime di ml. 2,20x5,00) ogni 25 mq di superficie complessiva di parcheggio. Per la verifica del parametro, devono essere convertite le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza: 1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio.

3. Nei centri storici e nei centri abitati, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di completamento, indicati da apposita normativa, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo P2, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi previsti da apposito regolamento comunale.

#### Residenza

4. I P1 da reperire solo nei comparti urbanistici e nei piani attuativi, devono rispettare i valori assegnati nelle singole schede allegate alle presenti norme.

5. I parcheggi di tipo P2 devono essere ricavati all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato, nella misura minima di 45 mq per ogni 100 mq di SE.

#### Attività direzionali - Sanitarie – Socio sanitarie

6. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati in ragione di 40 mq per ogni 100 mq di SE destinata alle attività.

7. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura minima di 40 mq per ogni 100 mq di SE destinata alle attività.

8. Nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo P1 e P2, all'interno delle zone A, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi previsti e con le modalità determinate da apposito regolamento.

#### Attività commerciali

9. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati in ragione di 40 mq per ogni 100 mq di SE destinata alle attività commerciali. Essi dovranno essere realizzati e ceduti al Comune o sottoposti a servitù di uso pubblico.

10. Per gli esercizi commerciali i parcheggi di tipo P2 sono rappresentati dai:

- parcheggi per la sosta stanziale, quelli individuati all'interno degli edifici e nelle aree di pertinenza degli stessi, la cui misura è stabilita dalla Legge 122/1989;
- parcheggi per la sosta temporanea gli spazi destinati alla sosta dei mezzi per la movimentazione della merci;



- parcheggi di relazione quelli destinati ai fruitori degli esercizi commerciali. Tali parcheggi devono insistere su aree private ed essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altra area o edificio a condizione che ne sia garantito, con specifico atto, l'uso pubblico nell'orario di apertura degli esercizi e ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

11. In tutte le zone dove sono previsti destinazioni commerciali, devono essere realizzati parcheggi di relazione nelle misure minime indicate nella seguente tabella:

- esercizi di vicinato	SV < 150 mq =	mq 1,00/mq di SV
- medie strutture	SV < 1500 mq =	mq 1,50/mq di SV
	=	mq 1,00/mq di attività complementari
- grandi strutture	SV > 1500 mq =	mq 2,00/mq di SV
		mq 1,50/mq di attività connesse

12. Per gli spazi da adibire a parcheggio dei mezzi di movimentazione delle merci non si indicano parametri specifici da rispettare, ma in sede di istruttoria per il rilascio del Permesso di Costruire deve essere verificato che la movimentazione delle merci possa avvenire senza intralci per il normale uso dei parcheggi adibiti alla sosta stanziale e di quelli adibiti alla sosta di relazione.

#### Cinema – Teatri – Locali per spettacolo, pubblici esercizi (ristoranti, bar)

13. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di SE destinata alle attività.

14. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di SE destinata alle attività.

#### Attività produttive-artigianali

15. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati nella misura minima di 10 mq ogni 100 mq di SE destinata alle attività.

16. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di SE destinata alle attività.

#### Attività ricettive, alberghiere ed extra alberghiere

17. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati nella misura minima di 1 posto auto per ogni camera o ogni unità abitativa o piazzola e debbono essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva.

18. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di SE destinata alle attività.

#### Attrezzature civili di carattere collettivo

19. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati nella misura minima di 30 mq ogni 100 mq di SE destinata alle attività.

20. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di SE destinata alle attività.

#### Attività religiose

21. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati nella misura minima di 25 mq ogni 100 mq di SE.

## TITOLO II – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

### **Art.17. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico**

1. La presente normativa disciplina gli interventi ammissibili sul P.E.E. secondo la normativa vigente ed in particolare si pone come finalità primaria il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio al fine di conseguire i seguenti obiettivi:

- a) Valorizzazione dell'assetto sociale e produttivo
- b) Adeguamento ed integrazione dei servizi pubblici e collettivi carenti
- c) Superamento delle condizioni di degrado e adeguamento statico, igienico, funzionale ed estetico degli edifici e degli alloggi
- d) Tutela e valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici e dell'assetto urbanistico
- e) Promozione di tutti quegli interventi tendenti alla piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche con cambi delle destinazioni d'uso.

2. Gli edifici esistenti, ai fini della loro trasformabilità, sono classificati nel modo seguente:

- A) Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.)
- B) Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.)
- C) Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)
- D) Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.S.V.)

#### **Art.17.1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.)**

1. Tra tali immobili sono inclusi gli edifici, i complessi edilizi e le zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale e ambientale, per connotazione tipologica ed aggregazione.

2. Tale classificazione comprende gli immobili dichiarati di interesse storico-architettonico o artistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e s.m.i. ove esiste il vincolo specifico della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici.

3. Comprende, inoltre, gli immobili di proprietà dello Stato, dei Comuni, delle Province e di altre persone giuridiche, nonché proprietà di Enti ecclesiastici e di Enti o Istituti legalmente riconosciuti, purché costruiti da oltre 50 anni.

4. Comprende, infine, gli immobili o complessi edilizi di speciale interesse ovvero quelli che, pur non essendo dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi di legge, presentino le stesse caratteristiche di pregio architettonico-storico ed ambientale.

#### **Art.17.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.)**

1. Corrispondono agli edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale

2. Tale classificazione comprende gli immobili o complessi edilizi che, pur non presentando caratteristiche di pregio architettonico, storico ed ambientale pari agli immobili o complessi edilizi di speciale interesse di cui all'art. 17.1, costituiscono sul territorio testimonianza di eventi storici, di forme tipologiche di aggregazione sociale, economica e produttiva, documento di tecniche costruttive, di uso di materiali e di tipologie funzionali particolari del territorio comunale o siano elementi caratteristici o caratterizzanti l'architettura del paesaggio.

3. Comprende, inoltre, gli immobili o complessi edilizi di valore simili ai precedenti, con alcuni elementi tipologici alterati nel tempo ma con impianti architettonici ancora integri nella loro generalità.

#### **Art.17.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)**

1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative.

#### **Art.17.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.S.V.)**

1. Corrispondono agli edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

#### **Art.17.5 - Edifici non censiti**

1. Sono gli edifici e/o manufatti, per i quali non è stata redatta apposita scheda, ma che possono essere meritevoli di tutela

#### **Art.17.6 - Edifici degradati**

1. Sono gli edifici e/o manufatti o le porzioni di edifici ridotti a ruderi e che costituiscono elemento di degrado fisico ed ambientali.

#### **Art.18. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono articolati in rapporto alla classificazione di valore degli immobili, come risulta dal prospetto seguente. Tali interventi possono essere ulteriormente dettagliati all'interno degli Allegati A alle presenti norme.

#### **A) EDIFICI DI RILEVANTE VALORE SOTTO IL PROFILO STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE (E.R.V.)**

2. Si tratta per lo più di edifici con caratteri eccezionali e/o monumentali, per i quali si impone la totale conservazione attraverso le tecniche più appropriate, tese a inibire eventuali processi di

degrado fisico, consentendo esclusivamente la rimozione degli elementi estranei recenti e valorizzando quelli più significativi.

Le disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni.

Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici.

#### **Interventi ammessi**

3. Sugli immobili o complessi edilizi di cui all'art. 17.1 comma 2 e 4 ed al comma 3 (fino alla verifica della sussistenza dell'interesse culturale da parte della Soprintendenza secondo le disposizioni di cui all'art. 13 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 42/2004) sono consentite unicamente le seguenti categorie d'intervento di cui al successivo art. 19 comma 1:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo

#### **B) EDIFICI DI VALORE SOTTO IL PROFILO STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE (E.Va.)**

4. Per tali edifici, le esigenze per la conservazione costituiscono un preciso condizionamento nella progettazione e nella realizzazione degli interventi che tuttavia possono prevedere qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

#### **Interventi ammessi**

5. Sugli immobili o complessi edilizi sono consentite unicamente le seguenti categorie d'intervento di cui al successivo art. 19 comma 1:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, senza interventi sugli elementi verticali strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi degli edifici

6. Sugli immobili o complessi edilizi, per i quali si auspica la rimozione degli elementi impropri (gronde e terrazze posticce, rialzamento improprio del sottotetto, infissi, decorazioni e tinteggiature non congrue) al fine di una definizione dell'aspetto originale del manufatto, sono consentite unicamente le seguenti categorie d'intervento di cui al successivo art. 19 comma 1:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi degli edifici.

7. Gli Allegati A – Censimento degli edifici, relativo a tutte le unità rilevate per tale classe, potrà indicare specifiche prescrizioni relative ai singoli edifici.

8. Il numero delle unità immobiliari ricavabili dall'eventuale frazionamento della proprietà e le destinazioni d'uso ammesse, dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici e comunque in misura non superiore alle quantità previste nelle singole sottozone del territorio urbano e rurale.

9. Dovrà essere posta particolare attenzione all'uso di elementi tecnologici esterni all'edificio quali caldaie, canne fumarie, macchine per il condizionamento, ecc.

10. Nelle aree di pertinenza non è prevista l'edificazione di nuove costruzioni **salvo quanto espressamente previsto dagli articoli successivi come opere pertinenziali<sup>2</sup>**; è ammessa la demolizione di edifici privi di valore architettonico, la loro ricostruzione potrà avvenire a pari

---

<sup>2</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.26

volume purché in forme, materiali e tipologie edilizie in armonia con il carattere delle volumetrie esistenti, dell'ambiente circostante senza comportare alterazioni del tessuto urbano di riferimento.

11. I colori delle tinteggiature esterne, in assenza di un piano del colore, dovranno essere riferiti allo stato originale e comunque concordati con l'UTC.

12. E' ammessa la deroga alle vigenti disposizioni igienico sanitarie in materia di altezze minime dei vani e dei rapporti aereo-illuminanti purché siano conservati o riprodotti le forme ed i caratteri tipici e originari degli edifici.

~~13. Sono escluse alla deroga in materia di altezze minime dei vani sottotetto~~<sup>3</sup>

#### C) EDIFICI CON ELEMENTI DI VALORE SOTTO IL PROFILO STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE (E.E.V.)

##### **Interventi ammessi**

14. Su tali immobili o complessi edilizi sono consentite unicamente le categorie d'intervento di cui al successivo art. 19 comma 1:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

15. Gli Allegati A alle presenti norme, relativo a tutte le unità rilevate per tale classe, indica gli elementi di valori che caratterizzano i singoli edifici e che pertanto dovranno essere tutelati.

16. Per le parti dell'edificio o del complesso edilizio non costituenti la parte originale e risultanti da ampliamenti non aventi particolari caratteristiche storico/architettoniche, potranno essere attuati anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo di cui all'art. 19 comma 1 lettera e); tali interventi, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio.

#### D) EDIFICI DI SCARSO VALORE SOTTO IL PROFILO STORICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE (E.S.V.)

##### **Interventi ammessi**

17. Su tali immobili o complessi edilizi sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 19 delle presenti norme e quanto previsto dalla zona omogenea di appartenenza.

18. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona omogenea di appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.

#### E) EDIFICI NON CENSITI

19. Sono gli edifici e/o manufatti, per i quali non è stata redatta apposita scheda, ma che possono essere meritevoli di tutela.

20. La classificazione del fabbricato dovrà essere redatta al momento di richiesta di intervento sullo stesso, da parte di un tecnico abilitato. Tale classificazione sarà redatta secondo la metodologia già usata per le schede allegate alle presenti norme.

21. La nuova classificazione, indicante il valore dell'immobile, dovrà essere corredata di parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

##### **Interventi ammessi**

---

<sup>3</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.26

22. Gli interventi ammessi su tali edifici, saranno quelli indicati ai commi precedenti, sulla base del valore determinato.

#### F) EDIFICI DEGRADATI

23. Sono gli edifici o le porzioni di edifici ridotti a ruderi e che costituiscono elemento di degrado fisico ed ambientale.

##### **Interventi ammessi**

24. E' ammessa la ricostruzione dei fabbricati in oggetto, secondo i parametri urbanistici e con le caratteristiche architettoniche originarie desunte da apposita documentazione storica o attraverso una verifica dimensionale. La ricostruzione, pertanto, potrà avvenire ricomponendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti, quali l'impostazione delle fondazioni, le murature perimetrali, le strutture orizzontali e le strutture della copertura, o dalla documentazione relativa al fabbricato che consenta di ricostruire con oggettività la consistenza preesistente.

25. La ricostruzioni dei fabbricati, per i quali sono presenti le sole impostazioni delle fondazioni, si dovrà uniformare alle caratteristiche tipologiche e costruttive (articolazioni planivolumetriche, altezze, numero dei piani, finiture esterne) tipiche del patrimonio edilizio esistente presente nell'intorno.

26. La documentazione da presentare, redatta da un tecnico abilitato, e necessaria alla valutazione della consistenza dell'edificio degradato dovrà contenere :

- a) planimetria catastale attuale e storica, qualora esistente;
- b) estratto di CTR regionale in scala 1:2.000 o 1:10.000 con individuazione del bene;
- c) estratto della tavola del Piano Operativo con individuazione dell'immobile;
- d) scheda del censimento del P.E.E., qualora predisposta;
- e) rilievo dello stato attuale (piante, prospetti, sezioni, copertura) con evidenziato lo stato di conservazione, le parti crollate, i materiali e la destinazione funzionale originaria;
- f) documentazione fotografica dettagliata;
- g) relazione storica morfologica contenente tutta la documentazione storica reperibile sull'immobile (disegni, fotografie, rilievi, planimetrie).

27. Solo nei casi in cui detti fabbricati siano collocati all'interno delle zone agricole, se ne ammette la ricostruzione con le modalità di cui al comma precedente, in posizione diversa rispetto a quella originale all'interno della proprietà che contiene il fabbricato e per un raggio massimo di 80 ml, per accertate condizioni di pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata o comunque cartografate all'interno degli elaborati del PAI.

28. La destinazione d'uso ammessa per questi fabbricati è quella originaria oppure quella residenziale se i raggiunge i minimi di SE della zona urbanistica.

#### **Art.19. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo**

1. Gli interventi di tipo conservativo ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
- e) ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo

2. L'attuazione di ogni intervento deve avvenire nel pieno rispetto delle presenti norme, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni regionali e nazionali in materia, in vigore all'atto della richiesta di Permesso a Costruire o di Segnalazione Certificata di inizio di attività.

#### DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO

### **Manutenzione ordinaria**

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a 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 né recare mutamento all'aspetto esteriore degli stessi edifici.

4. Sono ricompresi nella manutenzione ordinaria , quale elenco non esaustivo, i seguenti interventi:

#### *Strutture orizzontali:*

- rifacimento tavolati e/o parziali sostituzioni orditura minuta;
- sostituzione pavimenti;
- rifacimento intonaci;

#### *Strutture verticali:*

- sostituzione di parti di muratura deteriorata senza rilevanza strutturale;
- apertura di prese per aerazione di contenute dimensioni;
- rifacimento di intonaci;
- sistemi antiumidità effettuati con interventi di perforazione ed applicazione di specifici prodotti chimici alle pareti;
- rivestimenti interni;

#### *Facciate:*

- rifacimento degli intonaci;
- rifacimento degli infissi esterni, senza modifica della tipologia;

#### *Coperture:*

- rifacimento del manto di copertura con materiali analoghi a quelle preesistenti;
- posa di guaina impermeabilizzante;
- posa di pannelli di coibentazione termica;
- parziale rifacimento della copertura minuta dei tetti;
- rifacimento della gronda e della seggiola senza variazione delle preesistenze;

#### *Elementi di arredo del giardino:*

- sostituzione delle porzioni deteriorate;
- posa in opera di piccoli manufatti o di strutture a carattere precario per arredo del giardino e delle aree scoperte in genere;

#### *Elementi di pavimentazione esterne:*

- sostituzioni delle parti deteriorate;

#### *Impiantistica:*

- sostituzione e rinnovo di porzioni di impianti esistenti;

#### *Sistemi di smaltimento e scarichi:*

- rifacimento del sistema esistente ad esclusione del sistema di depurazione;

#### *Comignoli:*

- rifacimento di comignoli di canne fumarie esistenti;

#### *Pluviali, calate e pozzetti:*

- rifacimento o nuova installazione di discendenti pluviali ,pozzetti ed altri elementi a completamento ed integrazione di reti esistenti per lo smaltimento delle acque reflue;

#### *Viabilità a pertinenza di edifici esistenti:*

- manutenzione di percorsi privati con mantenimento dei materiali esistenti.

### **Manutenzione straordinaria**

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le 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 delle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali e verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio. Sono ricompresi inoltre, gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

6. Sono ricompresi nella manutenzione straordinaria, quale elenco non esaustivo, i seguenti interventi:

*Strutture orizzontali:*

- rifacimento dei solai anche con sostituzione totale della struttura ed impiego di idonei sistemi per l'adeguamento sismico;
- cordoli di irrigidimento interni;
- cordoli di irrigidimento della copertura purché non vi sia incremento dell'altezza dell'edificio;
- costruzione di vespai o solai areati per la deumidificazione del piano terra;
- realizzazione di soppalchi, controsoffitti, soffitte, palchi e simili con altezza netta non superiore a ml. 1,80;

*Strutture verticali:*

- rifacimento e ripristino di murature verticali portanti o non fino al totale rinnovo dei materiali costitutivi nel rispetto del sistema strutturale esistente;

*Coperture:*

- rifacimento delle coperture, anche con sostituzione della struttura, nel rispetto dell'altezza dell'edificio e dell'andamento delle falde;
- costruzione di abbaini con caratteristiche di passo d'uomo o di aperture realizzate sulla falda, senza sporgenza dal profilo;
- costruzione di vasi di espansione per impianti di riscaldamento o batterie di refrigerazione;
- posa in opera di pannelli solari;

*Facciate:*

- modifica delle aperture esistenti o formazione di nuove aperture di modesta entità sempre che, per dimensione o numero, non comportino sensibile variazione dei caratteri edilizi dei prospetti e comunque nel rispetto della qualità architettonica dell'edificio;
- bocche di areazione per impianti;
- nuove tinteggiature con colori diversi da quelli tradizionali o da quelli preesistenti;
- interventi di rivestimento o variazione delle gronde e delle testate dei terrazzi;
- costruzione di nuove canne fumarie non incassate;
- aggetti diversi dei balconi o terrazze;
- nuova installazione degli impianti di condizionamento, termici o totale ristrutturazione degli impianti esistenti;
- impianti di depurazione di uno o più edifici;
- batterie di refrigerazione;
- impianti tecnologici a servizio di impianti industriali;
- contenitori per stoccaggio di prodotti;
- cabine elettriche a servizio degli immobili;

*Sistemazione ed arredi delle pertinenze:*

- costruzione di scannafossi a protezione delle murature perimetrali;



- costruzione di nuovi marciapiedi;
- nuove pavimentazioni di piazzali e loro sistemazione;
- sistemazione di aiuole e muretti di contenimento,
- muri perimetrali e muri a retta;
- sistemi di illuminazione;
- manutenzione di viabilità esistente;

7. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi a edifici o parti di essi di interesse storico soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi (statali e regionali) individuati negli elaborati di P.O..., devono mantenere la distribuzione, le forme e i materiali e seguire modalità esecutive appropriate alle esigenze di conservazione della testimonianza storica e/o della relativa aggregazione tipologica, e comunque conformi alle caratteristiche storico-culturali e/o storico ambientali delle costruzioni.

8. In particolare detti interventi non devono comportare: alterazioni della tipologia e della pendenza delle coperture, modifica dei caratteri e del tipo di materiali originali costituenti l'edificio, modifica delle tinteggiature, delle forme e delle posizioni delle aperture verso l'esterno (se non per riportare l'edificio alla sua configurazione originaria, questa ultima deve essere documentata con adeguata analisi storica).

9. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza, opportunamente documentata e non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi. In questo caso le tecniche, i materiali e gli elementi utilizzati devono essere oggetto di qualità progettuale nettamente "riconoscibile" come apporto attuale.

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

10. Gli interventi di restauro e di 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, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

11. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; 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.

12. In particolare sono considerati interventi di restauro e risanamento conservativo:

- a) consolidamenti statici e risanamenti delle strutture primarie portanti (opere di sottofondazione, di ripresa delle murature, di bonifica dall'umidità);
- b) consolidamenti statici e risanamenti delle strutture secondarie "portate" con eventuale sostituzione e rinnovo di parti deteriorate, impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi agli originali nel pieno rispetto delle quote di imposta dei solai, delle dimensioni di ogni opera e delle sue forme;
- c) consolidamento e conservazione di elementi architettonici o edilizi (stipiti, scale, mazzette, soglie, ecc.) che dovrà avvenire impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi a quelli preesistenti;
- d) consolidamento e conservazione di elementi decorativi sia esterni che interni (stemmi, decorazioni pittoriche, ecc.) ed il ripristino delle sistemazioni a verde, dell'arredo esterno;
- e) eventuale eliminazione (da proporre sulla base di un rilievo particolareggiato e di una relazione storico-critica) di elementi incongrui con l'impianto originario (volumi aggiunti, tramezzature, scale, ecc.);

f) inserimento nel contesto spaziale dell'edificio, sia interno che esterno, di elementi e/o forme oggetto di qualità progettuale nettamente "riconoscibile" come apporti creativi attuali;

g) inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

13. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno comunque mantenere la distribuzione esistente; se tuttavia questa nel progetto di intervento risultasse variata per l'inserimento di nuove o diverse destinazioni, la proposta dovrà essere compatibile con l'organismo edilizio, nel pieno rispetto della sua impostazione e configurazione storico-ambientale, sedimentatasi nel tempo. Il restauro o risanamento conservativo di edifici o complessi edilizi può riguardare, in alcuni casi, anche solo parti o documenti o reperti storici interni od esterni all'immobile. E' pertanto utile una relazione storico-critica, relativa all'edificio od al complesso storico oggetto della richiesta di intervento, per adeguare coerentemente il restauro alle emergenze segnalate.

### **Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo**

14. Gli interventi di ristrutturazione conservativa, sono quelli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

15. 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.

16. Sono compresi altresì gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti)

17. Tali interventi non devono in ogni caso comportare:

- alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni, se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali; è ammessa la sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, tali da non produrre cambiamenti nei prospetti e unicamente a condizione che non siano presenti elementi di pregio meritevoli di tutela (volte, marcapiani, mensole, ecc.) e che siano strettamente correlate ad esigenze di adeguamento strutturale;
- modifiche alla sagoma del fabbricato, fatti salvi gli interventi di riqualificazione energetica che comportano maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura e quelli per l'adeguamento alle vigenti norme antisismiche e la realizzazione di volumi tecnici e di opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche.

18. Per gli edifici per i quali il PO ammette il tipo di intervento ristrutturazione edilizia di tipo conservativo si dovrà altresì:

- tutelare i prospetti di carattere unitario e compiuto, per i quali sono da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti, anche nel caso di interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi; nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti saranno consentite se verranno salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni e moduli di partitura analoghi a quelli dello stesso edificio o agli edifici di interesse storico-testimoniale dello stesso contesto di riferimento esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente, sia esso regolare o irregolare, per consentire l'abitabilità di uno o più locali originariamente non adibiti a residenza, raggiungere i requisiti minimi di abitabilità di locali già adibiti a residenza,

rispettare requisiti per lo svolgimento di attività compatibili con la riqualificazione dei manufatti originari e diverse dalla residenza; tale disposizione non si applica ai locali igienici sanitari ed in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori della residenza. Esclusivamente nel caso di fronti e prospetti privi di carattere unitario e compiuto, modifiche al sistema delle aperture saranno realizzabili, fermo restando il rispetto delle indicazioni precedenti, anche in conseguenza di interventi di frazionamento delle originarie unità immobiliari;

- tutelare le caratteristiche degli spazi aperti e per questo nelle pavimentazioni di nuova realizzazione si dovranno impiegare materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto e non realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza originariamente unitarie.

19. La ristrutturazione di tipo ricostruttivo, oltre a quanto previsto per i precedenti tipi d'intervento, può comportare anche:

- la realizzazione di soppalchi ed il ripristino di solai conseguenti all'eventuale eliminazione di vani scala interni, quando incongrui; laddove se ne verifichi la possibilità e comunque senza comportare modifiche ai prospetti, sono altresì consentiti nuovi solai e relativi collegamenti verticali; la realizzazione di soppalchi e di eventuali nuovi orizzontamenti, così come di nuove strutture di collegamento verticale interne, è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, anche contemporanee, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- il ripristino di edifici o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, con anche la ricostruzione di coperture e solai parzialmente o totalmente crollati, purché documentati attraverso documentazione grafica e fotografica inequivocabile;
- la realizzazione di un cordolo perimetrale in occasione del rifacimento della copertura dell'edificio, da ricavarsi all'interno dello spessore della muratura, con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico.

### **Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo**

20. Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o simili, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

21. Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, anche con diversa sagoma di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volumetria rispetto all'esistente, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

22. Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui al successivo art. 20 comma 3.

## **Art.20. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia ed ampliamento**

### **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 anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Demolizione senza ricostruzione**

2. La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici di scarso valore (**E.S.V.**). Sugli edifici classificati di Valore e con parti di valore, la demolizione senza ricostruzione è ammessa solo per le superfetazioni e per i volumi secondari privi di valore al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e di risanare le aree annesse (corti, giardini, ecc.).

#### **Sostituzione edilizia**

3. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti anche con contestuale incremento di volume, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

#### **Ampliamento**

4. Sono gli interventi di addizione volumetrica agli edifici esistenti, realizzati mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente;

### **Art.21. Destinazione d'uso e distribuzione delle funzioni**

#### **Art.21.1 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

1. Per garantire l'ordinato assetto del territorio in relazione alle diverse funzioni, le disposizioni di cui al presente Titolo costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, che regola i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni inedificati.

2. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni nelle presenti norme e nelle tavole della "Disciplina del territorio", con riferimento alle diverse parti del territorio urbanizzato e nel territorio rurale, il PO individua e definisce:

- le funzioni ammesse o prescritte nelle varie zone del territorio comunale
- le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità
- le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinati ambiti.

3. Le destinazioni d'uso ammesse dal P.O. fanno riferimento alla parte di territorio urbanizzato di appartenenza dell'immobile o dell'unità immobiliare di cui ai successivi Titoli IV per quanto riguarda il territorio rurale, e V per quanto riguarda il territorio urbanizzato.

#### **Art.21.2 - Destinazione d'uso attuale**

1. La destinazione d'uso attuale è definita con le procedure della Legge Regionale n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni.

2. Per destinazione d'uso in atto di un immobile s'intende:

- l'utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, o altro titolo abilitativo, rilasciato ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;

- nel caso di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, la destinazione risultante dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima dell'entrata in vigore delle presenti norme;
- in assenza della suddetta documentazione, l'utilizzazione effettiva in corso al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, comprovabile da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.

3. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere sempre indicata nei piani attuativi e nei progetti edilizi. Nel caso che l'uso attuale di un edificio contrasti con le previsioni del presente Piano Operativo sono ammessi, oltre a quelli rivolti al suo adeguamento allo stesso, solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **Art.21.3 - Mutamento della destinazione d'uso**

1. Il cambio di destinazione d'uso (anche senza opere) è consentito in tutti gli edifici e/o locali, soltanto se conforme alla disciplina di cui al presente P.O. ed a condizione che, nel caso di edifici classificati, non comporti un'alterazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'immobile.

2. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso rilevanti, con riferimento alla superficie utile prevalente, i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie principali, che poi verranno articolate al loro interno nei successivi articoli:

- residenziale, comprensiva dei negozi di vicinato;
- attività industriali ed artigianali;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- attività commerciali al dettaglio;
- attività turistico-ricettive;
- attività direzionali e di servizio private;
- attività agricole;
- attrezzature di servizio pubbliche;

3. Nei successivi articoli sono individuate le attività a cui si riferiscono le destinazioni d'uso principali, con esemplificate alcune loro articolazioni, che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla definizione principale secondo il criterio dell'analogia.

### **Art.21.4 - Residenziale**

1. La destinazione d'uso residenziale comprende, oltre alle abitazioni ordinarie, collegi e convitti e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (bed and breakfast, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).

2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo. Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

### **Art.21.5 - Attività industriali e artigianali-produttive**

1. La destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali comprende:

- le attività industriali ed attività artigianali (fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi

espositivi connessi); laboratori artigianali in genere; magazzini, depositi coperti e scoperti (anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo);

- gli impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;
- artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici; sono di servizio se connessi alla cura delle persone e le abitazioni o ad altri servizi (ad es. attività di parrucchiere, estetista, pedicure, attività in ambito medicale, ottico, odontotecnico, servizi di pulizia, lavanderie, studi grafici e fotografici, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili, servizi di autotrasporto di merci e di persone, attività alimentare a produzione artigianale (ad esempio pasticcerie, rosticcerie, pizza al taglio), edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.); sono di produzione di beni artistici se connesse a realizzazioni di opere di valore estetico (ad es. la lavorazione dei metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte), oppure alle attività di conservazione e restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico; le attività possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali o l'abbigliamento su misura;
- le attività estrattive;
- impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali;
- impianti solari per la produzione di energia.

2. La localizzazione di nuove industrie a rischio d'incidente rilevante non è ammessa su tutto il territorio comunale.

3. La localizzazione di industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe all'interno dei centri abitati non è ammessa.

#### **Art.21.6 - Attività commerciali all'ingrosso e depositi**

1. La destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande, oppure in attività di magazzino o deposito, cioè finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.

2. Sono compatibili con tali destinazioni e dunque ad esse assimilate ai fini della disciplina degli usi:

- le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, così come previsto dalla L.R. 28/2005 e s.m.i.;
- gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, ai sensi della L.R. 28/2005 e s.m.i..

#### **Art.21.7 - Attività commerciali al dettaglio**

1. Le attività commerciali, secondo la normativa di riferimento, sono suddivise in:

- Commercio di vicinato (fino a 300 mq di superficie di vendita)
- Media struttura di vendita (da 301 a 1499 mq di superficie di vendita)
- Grande struttura di vendita (oltre i 1500 mq di superficie di vendita)

1 2. La destinazione d'uso per attività commerciali al dettaglio comprende le attrezzature commerciali quali gli esercizi di vicinato e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili), impianti per la distribuzione di carburanti, attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, come definite all'art. 21 bis della L.R. 28/2005.

2 3. Sono attività commerciali di vendita della stampa quotidiana e periodica le attività definite e disciplinate al Capo IV del Titolo II della L.R. 28/2005 e s.m.i. che possono essere esercitate in punti di vendita sia esclusivi che non esclusivi.

3 4. L'insediamento di nuove attività commerciali o di quelle ad esse equiparate dalla disciplina degli usi del P.O. dovrà rispettare le condizioni e le dotazioni minime previste in relazione alle tipologie di cui al precedente comma.

#### **Art.21.8 - Attività Turistico – ricettive**

1. La destinazione d'uso per attività turistico-ricettive comprende:

- alberghi, residence, strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;
- campeggi.

2. Le strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità comprendono bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, se inseriti all'interno del complesso degli immobili.

#### **Art.21.9 - Attività Direzionali e di servizio**

1. La destinazione d'uso per attività direzionali e di servizio comprende uffici privati in genere, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, assicurazioni, agenzie immobiliari e sedi di associazioni, studi professionali e altre forme assimilabili (poliambulatori, ambulatori medici e veterinari, centri fitness, istituti di bellezza e palestre private e i servizi per lo spettacolo, il turismo e lo svago in genere).

#### **Art.21.10 - Attività Agricole**

1. La destinazione d'uso per attività agricole comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile.

2. Sono considerati fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, le costruzioni:

- ricadenti in zona agricola e che non sono accatastate al nuovo catasto urbano prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/ 1979;
- che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo;
- che risultino patrimonio di aziende agricole, anche realizzate a seguito di Programma Aziendale.

#### **Art.21.11 - Attrezzature di servizio pubbliche**

1. La destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche (S) comprende:

- servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, poste, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
- servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);

- servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni);
- servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo della struttura;
- servizi per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);
- servizi cimiteriali; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;
- servizi tecnici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edificiannonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- servizi sportivi coperti (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi (Ss);
- impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto; all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto;
- parchi e giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
- parchi territoriali; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- verde di regimazione idraulica (aree aperte interessate da interventi di regimazione idraulica per la difesa del territorio dal rischio idraulico);
- piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- parcheggi pubblici a raso.

2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche le attività private che offrano servizi o attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestano interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

3. Gli edifici e le aree di proprietà di Enti o Associazioni o privati che svolgono attività di interesse sociale, culturale, sanitario e assistenziale sono assimilati ad edifici di interesse pubblico, pur non



rientrando fra quelle computate ai fini del calcolo degli standard urbanistici. Sono ammesse le seguenti attività, anche gestite da privati, di interesse pubblico e/o collettivo:

- circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali;
- centri e/o attrezzature sociali;
- centri e/o attrezzature sanitarie e assistenziali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- sedi di associazioni onlus;
- attrezzature sportive private;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza;
- attrezzature per l'infanzia private (asilo, nido, ludoteca, ecc.);
- parcheggi privati ad uso pubblico.

## **Art.22. Criteri di intervento ed ulteriori interventi**

### **Art.22.1 - Criteri di intervento**

1. Per criteri di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati E.R.V., E.Va. e per i fabbricati E.E.V. nelle parti non alterate e per gli edifici ricadenti in zona agricola, hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore di orientamento per i progetti.

2. Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici classificati E.R.V, E.Va. e per i fabbricati E.E.V. nelle parti non alterate devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

#### COPERTURE E SOLAI

Rinnovo strutturale del tetto: saranno reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, e orditura dei correnti con scempiato in laterizio, o orditura in tavolato di legno a sostegno diretto del manto in laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti.

L'integrale sostituzione è ammessa purché sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei casi di totale degrado delle strutture originarie; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti di abeti segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Quando si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente, purché non sia visibile all'esterno, con possibilità di modificare la quota di imposta per non più di cm.40.

Finale laterale (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali, con embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a cm 30 e soprastante corrente e scempiato di laterizio a seconda della situazione preesistente, oppure costituita da mezzane in laterizio ad una o più file. La soluzione costruttiva adottata dovrà comunque essere tale da nascondere l'eventuale pacchetto della coibentazione.

Rifacimento o installazione di materiali di isolamento. E' ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici adottando soluzioni atte a mascherare l'ispessimento del manto di copertura.

Manto di copertura: deve essere realizzato ove è possibile nelle forme e materiali originari: in embrici e coppi, anche mediante recupero del materiale originario.

Rinnovo strutturale dei solai: valgono le stesse indicazioni del capoverso relativo al rinnovo strutturale del tetto. Nel caso di solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, ancorché fatiscenti, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

#### FRONTI E FINITURE ESTERNE

Finitura delle facciate: Qualora l'edificio (solo nel caso di fabbricati classificati E.R.V. ed E.Va.)<sup>4</sup> sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura). Gli interventi sopra citati dovranno comunque armonizzarsi con il contesto in cui sono inseriti, seguendone caratteristiche compositive ed architettoniche. Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona in colori naturali terrosi e dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario (salvo diversa specifica indicazione contenuta nella scheda). In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". È consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

Aperture esterne: È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), è ammesso riaprire finestre tamponate appartenenti alla stesura originaria. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata. La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere.

Nuove aperture possono essere introdotte nei fabbricati classificati fino a E.E.V

Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere di norma, della forma e dimensioni di quelle preesistenti.

Infissi esterni: dovranno essere in legno verniciato o in legno naturale, nelle sezioni e partiture originarie (sono da escludere essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale").

Tranne che per gli edifici classificati E.R.V. e per quelli interni alla Zona A è ammessa la formazione di infissi in ferro, alluminio verniciato ed in pvc. Per le nuove aperture gli infissi dovranno essere realizzati uguali a quelli delle aperture preesistenti, o in ferro verniciato, a partitura unica, senza dispositivi di oscuramento esterni.

Dispositivi di oscuramento: per gli edifici classificati E.R.V. e per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista, non è ammessa la nuova introduzione di dispositivi di oscuramento ma la sola sostituzione in caso di preesistenza. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scuretto" interno.

---

<sup>4</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.12

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, di costruzione artigianale, verniciate con ferrature a incasso.

Porte esterne di ingresso alle abitazioni : devono essere realizzate nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali) e impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro.

Per gli edifici E.R.V. non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline anche nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina"..

Le porte di negozi o botteghe (garage etc....). saranno dotate di serramenti in profilati di ferro o alluminio verniciato brunito o in legno verniciato. Nelle zone A non è comunque ammesso l'utilizzo di infissi in alluminio.

Scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui: potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo scoperto;

Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi. Sono ammessi nei casi di accertata necessità; la loro localizzazione, nel rispetto delle esigenze funzionali, dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario e da limitare l'impatto in rapporto sia agli elementi strutturali che architettonici.

#### SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI APERTI

Rifacimento della sistemazione esterna: Comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali, che devono, per la loro significatività essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.

Costruzione di vespai e scannafossi: Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale in cotto o in materiali simili comunque conformi ed armonici rispetto al contesto esistente, con le modalità specificate per i marciapiedi.

Marciapiedi girocasa: quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in cotto o in materiali simili comunque conformi ed armonici rispetto al contesto esistente, con un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti;

Sistemazione del resede: Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione con esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto. La nuova pavimentazione del resede dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio;

- in zona agricola potrà essere realizzata con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra (con esclusione di materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido) in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;

- nelle aree urbane è ammesso l'uso di battuto di cemento, blocchetti di cemento autobloccanti, ecc.

Arredo vegetazionale: sono da conservare le essenze arboree e arbustive di pregio presenti nel resede (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino ecc.).

È prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale ecc.) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata, strettamente connessi con l'accesso; dovranno essere inoltre conservati l'organizzazione e la sistemazione del resede, gli

elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, concimaie, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

È ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, ramerino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio vialetti, aiuole, finte collinette, prato all'inglese, ecc.).

Recinzioni: sono da conservare quelle originarie di pregio; per ciò che riguarda le nuove recinzioni:

- in zona agricola sono ammesse quelle costituite da siepi vive nelle essenze tradizionali, corredate da rete metallica di colore verde **da porre internamente**<sup>5</sup>.
- nei tessuti storici, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura o siepi vive; nelle altre zone del centro abitato sono ammesse anche recinzioni di rete metallica a maglia sciolta o a pannelli, con muretto di sostegno in muratura intonacata con bordo superiore rettilineo continuo secondo l'andamento delle pendenze del terreno.

Sistemazioni del terreno: devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari.

## **Art.22.2 - Piccoli impianti sportivi e opere pertinenziali ad uso privato.**

### A) PISCINE

1. Le piscine a supporto delle attività turistico-ricettive, degli agriturismi e delle residenze sono ammesse in tutti gli ambiti del territorio per una superficie massima delle specchio acqueo di **200 mq**:

- **massimo 70 mq all'interno del Territorio Urbanizzato;**
- **massimo 120 mq all'esterno del Territorio Urbanizzato.**

La realizzazione è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

- non è consentita la realizzazione di più di una piscina a servizio di ogni edificio, anche qualora composto da più funzioni turistico-ricettive o unità abitative;
- i locali tecnici per gli impianti di filtrazione dovranno essere interrati su almeno tre lati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
- la realizzazione del manufatto non dovrà comportare modifiche morfologiche del sito e degli eventuali terrazzamenti esistenti e nessun elemento potrà emergere dal naturale piano di campagna. Sono consenti lievi livellamenti del terreno nel limite **massimo medio**<sup>6</sup> di cm 50.
- il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verdi accesi;
- le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e dovranno essere limitate a 3 ml. dal bordo della piscina;
- il sistema di illuminazione degli impianti dovrà essere concepito in virtù del massimo contenimento dell'inquinamento luminoso;

---

<sup>5</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.12

<sup>6</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.26, 37, 39

- per i progetti di piscine con superficie della vasca superiore a 50 mq. dovrà essere richiesto parere preventivo alla commissione edilizia comunale, la quale dovrà valutare il corretto inserimento paesaggistico, dovranno comunque essere adottate tecniche costruttive naturali quali pareti di contenimento in massiciata di pietra **oppure in cemento armato sempre rivestito in pietra<sup>7</sup>**, scivoli sabbiosi, drenaggio con vasche di ghiaia etc.. e dovranno essere scelte localizzazioni idonee dal punto di vista ambientale, geomorfologico ed idrogeologico.

~~non sono ammesse piscine con superficie della vasca superiore a 200 mq.~~

2. Il proprietario si dovrà impegnare, con le modalità previste nel titolo abilitativo:

- all'approvvigionamento idrico in forma autonoma non attingendo, pertanto, all'acquedotto comunale salvo diverse disposizioni dell'Ente gestore.

- a consentire il prelievo dell'acqua in caso di incendio.

3. **Le nuove piscine dovranno essere realizzate all'interno delle aree di pertinenza degli edifici o nelle aree direttamente prospicienti ad esse le quali mantengono caratteristiche di continuità con l'area pertinenziale stessa. In ogni caso in presenza di vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, D.Lgs. 42/2004, dovrà essere redatta apposita relazione paesaggistica che dimostri il corretto inserimento della piscina nel contesto di riferimento e in coerenza con la disciplina di PIT-PPR di cui all'allegato 8B.**

#### B) PICCOLE STRUTTURE IN LEGNO

**3** 4. Piccole strutture in legno a supporto delle attività turistico-ricettive, degli agriturismi e delle residenze **da considerarsi annessi provvisori non convertibili in altre funzioni e assimilabili agli annessi agricoli. Per la loro realizzazione dovrà essere predisposto apposito atto unilaterale d'obbligo che sancisca l'impossibilità al loro cambio di destinazione d'uso e l'obbligo della loro rimozione in caso di cessata attività.**

Sono ammesse in tutti gli ambiti del territorio ed è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

1) **per le residenze** è ammessa, previa comunicazione all'ufficio urbanistica, la costruzione di manufatti per il ricovero di attrezzi da giardinaggio (casine di legno) ed è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

- 9 mq di SE

- struttura in legno semplicemente appoggiate a terra senza opere di fondazione.

2) **per le attività ricettive** in esercizio è ammessa la costruzione di manufatti finalizzati allo svolgimento di attività collaterali all'esercizio stesso, quali degustazioni di prodotti tipici, somministrazione di prodotti all'aperto etc. con i seguenti criteri:

-25 mq di SE

-struttura in legno. È consentita la realizzazione delle opere di fondazione e di ancoraggio della struttura

- il manufatto è strettamente legato all'attività in esercizio e dovrà essere rimosso con ripristino dell'originario stato dei luoghi, in caso di cessazione dell'attività

- la realizzazione non dovrà comportare l'abbattimento delle specie arboree esistenti.

#### C) BARBECUE O STRUTTURE DECORATIVE

**4** 5. Sia per le residenze che per le attività ricettive è altresì ammessa la costruzione **nelle aree di pertinenza degli edifici**, previa comunicazione all'ufficio urbanistica, dei seguenti manufatti:

-barbecue per superficie massima di 5 mq. **per la destinazione residenziale e 10 mq per la destinazione ricettiva.**

---

<sup>7</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.26 e 37

-strutture decorative quali pergolati/gazebo in legno o ferro battuto con il limite massimo di 20 mq. **per la destinazione residenziale e 40 mq per la destinazione ricettiva.**<sup>8</sup>  
Sono da considerarsi annessi provvisori per i quali non è ammesso il cambio d'uso in altre destinazioni.

#### D) CAMPI DA TENNIS E CALCETTO

**§ 6.** I campi da tennis e da calcetto a supporto delle attività turistico-ricettive e degli agriturismi e delle residenze sono ammesse in tutti gli ambiti del territorio. La realizzazione è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali:

- non è consentita la realizzazione di più di un campo da tennis e da calcetto a servizio di ogni edificio destinato a civile abitazione, mentre sono ammessi due campi da tennis e da calcetto per le funzioni turistico-ricettive;
- sono consentiti i locali tecnici a servizio per una superficie massima di 12 mq;
- la realizzazione del manufatto non dovrà comportare modifiche morfologiche del sito e degli eventuali terrazzamenti esistenti.
- il sistema di illuminazione degli impianti dovrà essere concepito in virtù del massimo contenimento dell'inquinamento luminoso

**7.** Per la loro realizzazione dovrà essere redatto un apposito studio di inserimento paesaggistico che valuti la coerenza degli stessi rispetto al contesto e rispetto ai Beni Paesaggistici di cui all'art. 142, D.Lgs. 42/2004 nel caso di loro presenza.

#### **Art.22.3 - Recupero dei sottotetti.**

1. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, disciplinati dal presente articolo, devono essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui alla L.R. 8 Febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).

2. Ai fini dell'applicazione dell'art. 3 c. 6 della L.R. 5/2010, si considerano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, quelle ottenute garantendo il rispetto di tutti i requisiti minimi obbligatori di seguito elencati:

- a) In caso di altezza media inferiore a ml. 2,70 la superficie utile (SU) deve essere proporzionalmente aumentata in modo tale che la cubatura dei singoli vani non sia inferiore al prodotto tra superficie minima ed altezza minima prescritti dal D.M. 5/7/1975 (esempio: mc. 24,30 per la camera singola e per la cucina e mc. 37,80 per la camera doppia ed il soggiorno);
- b) In materia di aerazione i sottotetti sono assoggettati alle stesse disposizioni dettate dalla disciplina comunale per i piani sottostanti (art. 3.3.5, comma 3). Nel caso di dimostrata impossibilità di utilizzare aperture ubicate in pareti esterne, sono consentite aperture su falde;
- c) (ove tecnicamente possibile) sia prevista l'integrazione delle aperture collocate in copertura con aperture supplementari - quali finestre sulle pareti verticali esterne, lucernari apribili - al fine di incrementare il rapporto aero-illuminante anche oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla Legge Regionale;
- d) Nel caso in cui il rapporto aeroilluminante dei locali sia inferiore ad 1/8 devono essere garantiti minimo due ricambi d'aria/ora del volume del locale, anche mediante impianti meccanizzati di immissione ed estrazione di area trattata;
- e) Nel caso in cui spazi di altezza inferiore ai minimi individuati dalla L.R. 5/2010 (ml. 1,50) siano in corrispondenza delle fonti di luce diretta (esistenti o realizzate) la superficie di tali spazi concorre al calcolo del rapporto areoilluminante;

---

<sup>8</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.39

- f) Coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi dei locali di abitazione;
- g) Estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura.

## TITOLO III: DEFIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

### **Art.23. Definizioni e Parametri Urbanistici**

Il presente Piano Operativo è conformato al DPGR 24 luglio 2018, 39/R, sono quindi da intendersi applicabili tutti i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche riportate in detto DPGR anche se non ricompresi nel presente Titolo.

#### **ST = Superficie territoriale**

1. Si definisce “superficie territoriale” (ST) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica subordinato alla previa approvazione di un piano attuativo o di un progetto convenzionato comunque denominato.
2. La Superficie territoriale comprende la superficie fondiaria (SF) e le aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti. La misura e l’ubicazione delle superfici fondiarie (SF), destinate agli interventi privati, e delle aree per dotazioni territoriali (DT) che compongono la superficie territoriale (ST) è definita di norma dal presente POC, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo, o del progetto unitario convenzionato o della convenzione riferita agli interventi di cui all’articolo 28-bis del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380.

#### **SF = Superficie fondiaria**

3. Si definisce “superficie fondiaria” (SF) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio destinata all’uso edificatorio privato. È costituita dalla superficie territoriale (ST) al netto delle aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.
4. La superficie fondiaria (SF) comprende l’area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi, nonché eventuali lotti ad uso privato ancorché privi di capacità edificatoria.

#### **DT = Dotazioni territoriali**

5. Si definiscono “dotazioni territoriali” (DT) le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal presente POC.
6. Le aree destinate alle dotazioni territoriali corrispondono alla superficie territoriale (ST) al netto della superficie fondiaria (SF). Esse rappresentano la porzione della superficie territoriale (ST) destinata dal POC alla viabilità, all’urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

#### **DT = Indice di edificabilità fondiaria (IF)**

7. Si definisce “indice di edificabilità fondiaria” (IF) la quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie fondiaria (SF), comprensiva dell’edificato esistente.
8. L’indice di edificabilità fondiaria (IF) si esprime in metri quadri di superficie edificabile (o edificata) (SE) o in metri cubi di volume edificabile (o edificato) (VE) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF).



## Art.24. Definizioni e Parametri Edilizi

### **SE = Superficie edificabile o edificata**

1. Si definisce “superficie edificabile (o edificata)” (SE) la porzione della superficie totale (STot) rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie del POC.

2. La superficie edificabile comprende:

a) la somma delle superfici utili (SU) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell’edificio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, ivi comprese quelle dei sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

b) la somma delle superfici accessorie (SA) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell’edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, con esclusivo riferimento alle porzioni nel seguito specificate:

- b.1) le scale interne all’involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali scale è computata una sola volta con esclusivo riferimento al piano agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- b.2) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano agibile più basso tra quelli serviti;
- b.3) le logge o loggiati e i portici o porticati ad uso esclusivo di singole unità immobiliari con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna dell’edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- b.4) i locali o spazi accessori, per le sole porzioni aventi altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri, che non presentino i requisiti richiesti per i locali agibili costituenti superficie utile (SU), ivi comprese le porzioni di piani o locali sottotetto con le stesse caratteristiche; sono comunque esclusi gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell’abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- b.5) i locali o spazi accessori chiusi comunque denominati ricavati delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori aperti ad uso privato quali una loggia, una terrazza, un balcone, un portico, una tettoia direttamente accessibile da un’unità immobiliare, fatta eccezione per le serre solari;
- b.6) i locali o spazi accessori ricavati tamponando in tutto o in parte una tettoia libera su tutti i lati o comunque non direttamente accessibile da un’unità immobiliare;
- b.7) all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal POC:  
le autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, comprensive dei relativi spazi di manovra, fatta eccezione per le sole autorimesse interrate o prevalentemente interrate e relativi spazi di manovra purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all’unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Un’altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell’esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.

- b.8) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal piano strutturale, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna:
  - b.8.1) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra;
  - b.8.2) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, aventi altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;
  - b.8.3) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, aventi i requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;
- b.9) le cantine, nonché in generale i locali interrati o prevalentemente interrati, con altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché privi di requisiti igienicosanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;
- b.10) all'esterno degli ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata: i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in prevalenza al di sopra della quota del piano di campagna, e i relativi corridoi di servizio, ancorché con altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40 e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone.
- b.11) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove provviste di copertura o delimitate da tamponamenti perimetrali, fatta eccezione per quelle destinate al superamento di un solo piano di dislivello.

3. Sono comunque escluse dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE):

a) tutte le superfici accessorie (SA) diverse da quelle sopra elencate, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre;

b) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni statali e regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

c) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Sono in ogni caso esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile:

c.1) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;

c.2) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-

costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile;

c.3) le serre solari;

d) tutte le superfici escluse dal computo sia della superficie utile (SU) sia della superficie accessoria (SA).

4. La superficie edificabile (o edificata) (SE) costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale (IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR). Concorrendo alla determinazione del volume edificabile (o edificato) (VE), la superficie edificabile (o edificata) (SE) incide altresì sul calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014.

### **SU = Superficie utile**

5. Si definisce "superficie utile" (SU), nel rispetto della definizione di "superficie utile abitabile" (Su) di cui all'articolo 3 del d.m.ll.pp. 10/05/1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

6. La superficie utile (SU) costituisce porzione della superficie calpestabile (SCal) di pavimento dell'edificio, comprendente i locali agibili di abitazione o di lavoro, con relativi servizi igienici, corridoi, disimpegno, ripostigli.

7. Sono comunque escluse dal computo della superficie utile (SU) le superfici di pavimento riferite a:

a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati,

con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;

c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;

d) volumi tecnici;

e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della l.r.65/2014.

8. La superficie utile (SU) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.

### **SCal = Superficie calpestabile**

9. Si definisce "superficie calpestabile" (SCal) la superficie netta di pavimento di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) ( $SCal = SU + SA$ ).

### **SA = Superficie accessoria**

10. Si definisce "superficie accessoria" (SA), nel rispetto della definizione di "superficie non residenziale destinata a servizi e accessori" (Snr) di cui all'articolo 2 del d.m.ll.pp. 10 maggio 1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso delle unità immobiliari in esso presenti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

11. La superficie accessoria (SA) corrisponde alla parte residua della superficie calpestabile (SCal) di pavimento, una volta detratta la superficie utile (SU) ( $SA = SCal - SU$ ).

12. Nel computo della superficie accessoria (SA) di una unità immobiliare sono compresi:

a) spazi aperti di uso esclusivo quali logge, portici, balconi, terrazze;

- b) verande prive dei requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
- c) vani o locali sottotetto accessibili e praticabili, per la sola porzione con altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione di quelli che presentino i requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
- d) cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili;
- e) vani scala interni, computati una sola volta con riferimento al piano agibile più basso. La superficie accessoria (SA) di tali vani corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- f) vani ascensore interni, computati una sola volta in proiezione orizzontale sul piano agibile più basso tra quelli serviti;
- g) autorimesse singole pertinenziali;
- h) tettoie pertinenziali;
- i) serre solari.

13. Nel computo della superficie accessoria (SA) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi condominiali, di uso comune, o asserviti ad uso pubblico, quali:

- a) autorimesse collettive e altri spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- b) androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi o corridoi interni di distribuzione, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche condominiali, ed altri vani tecnici consimili;
- d) portici o porticati, gallerie pedonali e altri spazi coperti consimili ad uso comune o asserviti ad uso pubblico.

14. Sono comunque esclusi dal computo della superficie accessoria (SA):

- a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;
- c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- d) volumi tecnici diversi da quelli di cui al comma 4, lettera c);
- e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014.

15. La superficie accessoria (SA) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.

### **SC = Superficie coperta**

16. Si definisce "superficie coperta" (SC) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.

17. Sono compresi nel computo della superficie coperta (SC) le logge o loggiati, i portici o porticati, nonché tutti gli elementi edilizi, quali balconi, ballatoi, tettoie, sporti di gronda, pensiline e simili, aventi aggetto superiore a ml 1,50 rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio.

18. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (SC):

a) i balconi, i ballatoi, gli sporti di gronda, le pensiline a sbalzo e gli elementi edilizi consimili aventi aggetto dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio non superiore a ml 1,50;

b) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;

c) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

d) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014.

19. Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (SC), quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

20. Non determina incremento di superficie coperta (SC) l'eventuale installazione sui balconi di superfici vetrate o elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, per la realizzazione di verande o di serre solari.

21. Gli ingombri planimetrici sul terreno delle scale di cui al comma 3, lettere b) e c), rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

#### **IC = Indice di copertura**

22. Si definisce "indice di copertura" (IC) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (SC) massima ammissibile e la superficie fondiaria (SF).

#### **HF = Altezza del fronte**

23. Si definisce "altezza del fronte" (HF) l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto;

- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

24. All'estremità superiore, in caso di copertura inclinata a struttura composta, la linea di intradosso da prendere a riferimento per il calcolo dell'altezza del fronte (HF) è rappresentata dalla quota di imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, dalla quota di imposta della struttura continua.

25. In caso di pendenza del terreno tale da determinare una differenza di quota tra monte e valle superiore a 1,5 ml., l'altezza del fronte (HF) consentito è costituito dalla media delle altezze dei fronti a valle e quelli a monte.

26. All'estremità superiore sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al profilo perimetrale esterno del fronte principale, laddove emergenti dal profilo della copertura.

27. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF):

a) le porzioni di prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario, per la parte sottostante il piano di campagna stesso;

b) i parapetti continui non strutturali posti a delimitare coperture piane praticabili;

c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

28. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

29. Sono esclusi dal computo dell'altezza del fronte (HF) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

30. Per "altezza dell'edificio" (Hmax) si intende l'altezza massima tra i vari fronti.

### **HU = Altezza utile**

31. Si definisce "altezza utile" (HU) l'altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all'orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

32. Ai fini della determinazione dell'altezza utile (HU) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico. Tali elementi rilevano invece ai fini della verifica delle altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro.

33. Non rileva ai fini del computo dell'altezza utile (HU) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

34. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, la media ponderata delle altezze rilevate, o previste dal progetto, è determinata prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione.

### **VE = Volume edificabile (VE)**

35. Si definisce "volume edificabile (o edificato)" (VE) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva dei singoli piani dell'edificio per l'altezza utile (HU) di ciascun piano o locale.

36. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, ai fini del calcolo del volume edificabile (o edificato) (VE) si considera solo la media ponderale delle altezze pari o superiori a ml 1,80, al netto di eventuali abbaini, corrispondenti alle porzioni costituenti superficie edificabile (o edificata) (SE) ai sensi dell'articolo 10, comma 2, lettera b.4).

37. Nel computo del volume edificabile (o edificato) (VE) realizzabile in applicazione delle previsioni del RU vanno detratti i volumi già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

### **D = Distanza**

38. Distanze minime tra i fabbricati:

per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con gli altri edifici, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

- Per le distanze minime tra i fabbricati si applicano integralmente le disposizioni dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

- Sono ammesse distanze minime inferiori tra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo.
- Non sono considerate "pareti finestrate" le pareti con sole "luci", come definite dal Codice Civile.
- E' sempre consentita l'edificazione in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.
- Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti.

**39. Distanza minima dei fabbricati dai confini:**

per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di proprietà, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Sono comunque consentiti:

- la costruzione sul confine del lotto di pertinenza in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- l'edificazione sul confine del lotto di pertinenza a condizione che venga stipulata una convenzione per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, in base alla quale vengano assicurate l'unione o l'aderenza ovvero il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici nel caso il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio.

**40. Distanze minime dalle strade**

Le distanze minime dalla strada, ai sensi dell'art. 9 del D.M. n.1444/1968, che le costruzioni dovranno rispettare - con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti - sono le seguenti:

- su strade di larghezza inferiore a 7,00 ml., distanza pari a 5,00 ml.
- su strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 ml., distanza pari a 7,50 ml.
- su strade di larghezza superiore a 15 ml., distanza pari a 10,00 ml.

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare una distanza minima di 5,00 ml. dai parcheggi di urbanizzazione primaria.

Sono comunque fatti salvi eventuali allineamenti esistenti.

Sono ammesse distanze minime inferiori tra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo.

Devono essere comunque rispettate le fasce di rispetto stradale dettate dalle vigenti norme statali.

**Art.25. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile**

1. In applicazione dell'art. 220 comma 2, della LR 65/2014, sono esclusi dai computi urbanistici (SC, Volume, SE) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (commerciale e direzionale, turistico ricettivo), se espressamente finalizzate all'ottenimento del confort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

2. Verande e serre solari non riscaldate con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 60%. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture, ecc.

3. Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio.

4. L'esclusione dei volumi sopra citati dagli indici urbanistici previsti nel RU, ed in generale, dagli atti di governo del territorio, è subordinata dalla certificazione del "bilancio energetico", nella

quale si da atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.



## PARTE SECONDA: LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

### TITOLO IV: IL TERRITORIO RURALE

#### Art.26. Disposizioni generali

1. E' considerato territorio rurale ai sensi dell'art. 64 comma 1 della L.R. 65/2014, tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della L.R. 65/2014.
2. Il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sistemiterritoriali dei sottosistemi territoriali come individuati dal P.S., tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC della Provincia di Pisa.
3. Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola come individuate dal P.S e dal precedente comma sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 ed il DPGR n.63/R del 25/08/2016.
4. In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, dovranno essere perseguite:
  - Il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
  - assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
  - il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
  - recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale
  - la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.
5. Sono considerate attività agricole:
  - a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
  - b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
  - c) la silvicoltura
  - d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
  - e) il vivaismo forestale in campi coltivati
  - f) gli allevamenti zootecnici
  - g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
  - h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative
6. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (il DPGR n.63/R del 25/08/2016) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)"; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

7. In queste aree è ammessa l'attività residenziale, agricola e silvopastorale; sono ammesse attività ricettive extra alberghiere di cui alla L.R. 42/2000, (case per ferie, rifugi escursionistici e bivacchi, esercizi per affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, bed-breakfast), attività agrituristiche e di ristorazione.

#### **Art.26.1 - Agriturismo e Agricampeggio**

1. L'agricampeggio è consentito nei limiti della normativa vigente ed esclusivamente all'interno delle aree a prevalente uso agricolo. E' consentita la realizzazione di servizi igienici e locali tecnici funzionali all'attività di agricampeggio nella misura massima di 35 mq di SE ed altezza dei fronti (HF) 3 ml.

2. Gli interventi di cui sopra possono essere realizzati a condizione che:

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con le caratteristiche dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, filari di vite maritata agli alberi e filari di fruttiferi di confine);
- garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l'alimentazione umana;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
- i progetti delle opere di cui al presente comma devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico
- non costituiscano la realizzazione di un nuovo nucleo isolato nel territorio rurale.

#### **Art.26.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)**

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (detto anche programma aziendale) è lo strumento utilizzato per gli interventi di trasformazione in zona agricola previsto dalla legge. Il programma aziendale specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici, nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di attuazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.

2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione essenziale per la formazione dei titoli abilitativi relativi a:

- la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di nuovi annessi agricoli o ampliamento degli esistenti;
- interventi di ristrutturazione urbanistiche su edifici a destinazione d'uso agricola;
- trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti degli edifici residenziali agricoli oltre il 10% delle volumetrie esistenti, oppure superiori a 600 mc;

- interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori a mc 100;
- interventi infrastrutturali che comportano modificazioni della morfologia dei luoghi o trasformazioni del suolo non edificato, quali l'apertura di strade, la realizzazione di piazzali ed aree di sosta ed estese impermeabilizzazioni del suolo;
- mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole e che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle attualmente prescritte dalla normativa regionale e/o dagli altri strumenti di governo del territorio.

3. I contenuti del programma aziendale sono definiti dalla legislazione e regolamentazione vigente in materia.

4. In particolare nel PAPMAA dovranno essere censite le seguenti componenti ambientali e paesaggistiche, presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:

- formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- individui arborei a carattere monumentale, ai sensi della normativa vigente;
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
- corsi d'acqua naturali o artificiali;
- rete scolante artificiale principale;
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
- manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale censiti da Enti pubblici territoriali;
- viabilità rurale esistente.

5. I PAPMAA assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si preveda la realizzazione di abitazioni rurali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 600 mc.

## **Art.27. Articolazione del territorio rurale**

1. Secondo i disposti della Disciplina Strutturale legata agli obiettivi ed ai criteri previsti dal P.S., in considerazione del sistema agricolo aziendale esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio, il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale sulla base di sottozone, tenuto conto delle invarianti strutturali e degli elementi significativi definiti nello Statuto del Territorio del PS.

2. Secondo le indicazioni del P.S. l'intero territorio rurale è considerato area a prevalente funzione agricola.

3. Le parti di territorio agricolo – E0, ricadenti nell'ambito del Sistema Insediativo e non classificabili a prevalente funzione agricola sono normati al successivo art. 40.

4. Le zone "E" sono suddivise nelle seguenti sottozone e indicate nella tavola n.2 – Disciplina del Territorio Agricolo costitutiva del P.O.:

- area agricola ordinaria "a"
- area agricola ordinaria "b"
- area agricola di fascia "a"
- area agricola di fascia "b"
- area agricola di interesse ambientale
- area agricola di interesse ambientale e archeologico

## **Art.28. Disciplina per i nuovi edifici rurali**

1. Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti dell'art. 29 delle presenti NTA.

### **Art.28.1 - Abitazioni rurali**

1. Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone, per le nuove abitazioni rurali ai sensi dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 le superfici fondiari minime individuate dal PTC della Provincia di Pisa, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali tenuto conto di quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016

2. La previsione di nuovi abitazioni rurali, in coerenza con quanto previsto dal comma 5 dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 relativamente alla localizzazione, ai materiali ed alle tipologie dovrà rispettare le indicazioni contenute all'art.29.1 delle presenti NTA.

3. La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente per gli imprenditori agricoli professionali attraverso la presentazione di un Programma aziendale, (ed indipendentemente dalla loro superficie con P.A.P.M.A.A.) e nel rispetto dell'art. 73 della L.R. 65/2014.

4. Il Programma Aziendale dovrà avere i contenuti di cui all'art. 7 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 e dovrà dimostrare quanto previsto all'art. 4 c. 3 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali agli imprenditori agricoli professionali in possesso di riconoscimento provvisorio ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola).

### **Art.28.2 - Manufatti aziendali**

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

- a) Sono ammesse con le limitazioni previste nelle singole zone, le installazioni di manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni di cui all'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- b) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa l'installazione dei manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni di cui all'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- c) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione dei manufatti aziendali non temporanei di cui all'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- d) La realizzazione di annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014, ove ammessi nelle singole zone, dovrà rispettare le superfici fondiari minime ed i criteri di calcolo, individuate dal PTC della Provincia di Pisa e quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. Tali annessi possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A.
- e) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. di cui all'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

2. Le previsioni dei manufatti sopradescritti, relativamente alla localizzazione, ai materiali, alle tipologie e dove non precedentemente indicato alle dimensioni, dovranno essere conformi alle indicazioni contenute all'art.29.2 delle presenti NTA, salvo quanto previsto al successivo comma 3.

### **Art.28.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici**

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone di cui al successivo art.29 valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

- a) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.12 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- b) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.13 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

2. Le previsioni dei manufatti sopradescritti, relativamente alla localizzazione, ai materiali, alle tipologie e dove non precedentemente indicato alle dimensioni, dovranno essere conformi alle indicazioni contenute all'art.29.3 delle presenti NTA.

3. Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla stipula di un atto d'obbligo, che ne preveda la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi al termine del loro utilizzo o per cessata attività (ex art. 78 della L.R. 65/2014).

### **Art.29. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.**

#### **Art.29.1 - Caratteristiche dei nuovi edifici rurali abitativi**

1. Dimensioni:

- a) Superficie Utile, come definita all'art. 24 comma 14 delle presenti norme, non superiore a 150 mq;
- b) Superficie Utile, come definita all'art.24 comma 14 delle presenti norme, per Vani Accessori (bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore ai 9 mq., disimpegni), non superiore a 40 mq.
- c) Nel caso sia presente in azienda un edificio abitativo, purché non sia classificato ai sensi del precedente art. 17 come fabbricato di valore, i successivi edifici dovranno essere accorpato o realizzati in prossimità e non potranno superare i 150 mq di Superficie Utile
- d) Altezza massima in gronda: ml.6.50
- e) Spazi a parcheggio: Superficie minima spazi a parcheggio mq.10/100 mc. lordo dell'abitazione
- f) Superfici di pertinenza: per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq. 2.000
- g) E' ammessa la realizzazione di porticati al piano terra nella misura massima del 30% della superficie coperta del fabbricato.
- h) Superficie permeabile: minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato

2. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione in aree sprovvisti di fabbricati:

- a) I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti
- b) Le facciate degli edifici dovranno essere intonacate o rivestite in pietrame locale lasciato a vista
- c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali che ricordino il colore della terra (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello. In ogni caso la il colore dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico comunale.
- d) La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana anticato. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio
- e) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali e portelloni a doghe in legno.

f) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

g) I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nei pressi della viabilità pubblica esistente, qualora ciò non sia possibile per la particolare disposizione della proprietà, la localizzazione deve avvenire nei pressi della viabilità interpodereale esistente, limitando la realizzazione di nuovi tracciati viari;

h) Non è consentita:

- la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura
- l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione o ampliamento:

a) la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti, la localizzazione dei nuovi edifici deve essere comunque in prossimità dei fabbricati esistenti e comunque **nella misura massima di 40 m all'interno dell'area di pertinenza<sup>9</sup>**;

b) gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dovranno essere coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del resede, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);

c) le caratteristiche costruttive dei nuovi fabbricati o ampliamenti, dovranno rispettare quanto prescritto ai commi precedenti.

4. Tali manufatti, considerato il successivo art.32 (aree boscate), sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- area agricola ordinaria "a"
- area agricola ordinaria "b"

## **Art.29.2 - Caratteristiche dei nuovi manufatti aziendali**

**Art.29.2.1 - Caratteristiche degli annessi di cui all'art. 28.2 comma 1 lettera a) delle presenti norme (manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni):**

1. I manufatti aziendali temporanei di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per un periodo non superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo e non deve prevedere tipologie a "tunnel".

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine;

3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;

---

<sup>9</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.26

- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

4. L'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 4 e 5 dell'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. Tali manufatti, considerato il successivo art.32 (aree boscate), sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- area agricola ordinaria "a"
- area agricola ordinaria "b"
- area agricola di fascia "a"
- area agricola di fascia "b"
- area agricola di interesse ambientale

6. Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla stipula di un atto d'obbligo, che ne preveda la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi al termine del loro utilizzo o per cessata attività (ex art. 78 della L.R. 65/2014).

**Art.29.2.2 - Caratteristiche degli annessi di cui all'art. 28.2 comma 1 lettera b) delle presenti norme (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni)**

1. I manufatti aziendali di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per periodi superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo e non deve prevedere tipologie a "tunnel".

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine;

3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

4. L'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. Tali manufatti, considerato il successivo art.32 (aree boscate), sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- area agricola ordinaria "a"
- area agricola ordinaria "b"
- area agricola di fascia "a"
- area agricola di fascia "b"
- area agricola di interesse ambientale

6. Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla stipula di un atto d'obbligo, che ne preveda la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi al termine del loro utilizzo o per cessata attività (ex art. 78 della L.R. 65/2014).

**Art.29.2.3 - Caratteristiche degli annessi di cui all'art.28.2 comma 1 lettera c) delle presenti norme (manufatti aziendali non temporanei)**

1. I manufatti aziendali non temporanei di cui al presente articolo, diversi da quelli di cui ai precedenti articoli 26.2.2 e 26.2.3, possono essere realizzati dagli imprenditori agricoli con interventi di trasformazione permanente del suolo riferibili alle seguenti fattispecie:

- silos;
- tettoie;
- concimaie, basamenti o platee;
- strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- serre fisse;
- volumi tecnici ed altri impianti;
- manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
- vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;

2. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 2 e 3 dell'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

3. Tali manufatti, considerato il successivo art.32 (aree boscate), sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- area agricola ordinaria "a"
- area agricola ordinaria "b"
- area agricola di fascia "a"
- area agricola di fascia "b"

4. Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla stipula di un atto d'obbligo, che ne preveda la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi al termine del loro utilizzo o per cessata attività (ex art. 78 della L.R. 65/2014).

**Art.29.2.4 - Caratteristiche degli annessi di cui all'art.28.2 comma 1 lettera d) delle presenti norme (annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)**

1. Tali annessi, che possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A., dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

Dimensioni:

- Le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo, individuate dal PTC, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali.

Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona: ml. 7.00

2. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni;
- metri 10<sup>5</sup> dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

---

<sup>10</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.26



- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.
- i nuovi annessi aventi un volume superiore a 1000 mc., dovranno essere sottoposte al parere della Commissione di Qualità ai sensi dell'art.63 delle presenti NTA.

4. Tali manufatti, considerato il successivo art.32 (aree boscate), sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- area agricola ordinaria "a"
- area agricola ordinaria "b"
- area agricola di fascia "a"
- area agricola di fascia "b"
- area agricola di interesse ambientale e archeologico<sup>11</sup>

5. Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla stipula di un atto d'obbligo, che ne preveda la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi al termine del loro utilizzo o per cessata attività (ex art. 78 della L.R. 65/2014).

***Art.29.2.5 - Caratteristiche degli annessi di cui all'art.28.2 comma 1 lettera e) delle presenti norme (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)***

1. Gli annessi agricoli di cui all'art. 6 commi 2 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

Dimensioni:

(La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 10.000) superficie commisurata alla specifica attività e la SE massima ammessa è di 200 mq.

Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

2. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui al comma 6 dell'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

3. Tali manufatti, considerato il successivo art.32 (aree boscate), sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

---

<sup>11</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.47

- area agricola ordinaria "a"
- area agricola ordinaria "b"
- area agricola di fascia "a"
- area agricola di fascia "b"

4. Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla stipula di un atto d'obbligo, che ne preveda la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi al termine del loro utilizzo o per cessata attività (ex art. 78 della L.R. 65/2014).

#### **Art.29.3 - Caratteristiche dei nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici**

1. I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

#### **Art.29.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.28.3 comma 1 lettera a) delle presenti norme (manufatti per l'attività agricola amatoriale)**

1. Per proprietà fondiarie con superficie minima di mq. 3.000 e massima di mq. 10.000, coltivati effettivamente in massima parte a vigneto – oliveto o coltivazioni specializzate di pregio le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 20 mq di SE. Per proprietà fondiarie con le caratteristiche di cui sopra comprese tra mq.10.000 e mq.15.000 le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 30 mq di SE, mentre le proprietà fondiarie superiori a mq.15.000 i manufatti potranno essere di 40 mq. di SE.

2. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti, purchè risultante da **frazionamento cessione parziale di parte del fondo agrario in proprietà**,<sup>12</sup> antecedente la data di **approvazione del Piano Strutturale** **adozione del POC**<sup>13</sup>.

3. E' ammessa inoltre la realizzazione di una tettoia per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti, purchè risultante da frazionamento antecedente la data di approvazione del Piano Strutturale. Tale tettoia, aperta su tre lati, non potrà superare la superficie coperta di 25 mq. e altezza in gronda di 2,70 ml.. La copertura deve essere con tipologia a capanna o unica falda, con inclinazione massima delle falde del 30%.

4. Per tali manufatti, è ammessa la realizzazione di un servizio igienico senza determinare che ciò costituisca una dotazione che ne consenta l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo;

5. Tali manufatti se realizzati tramite presentazione di SCIA allo sportello unico del Comune, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno o con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;

6. Tali manufatti potranno anche essere eseguiti con le seguenti caratteristiche, e in tal caso la loro realizzazione è soggetta a permesso di costruire:

---

<sup>12</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.6

<sup>13</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.6, 12, 26 e 39

- i paramenti esterni dovranno **potranno** essere<sup>14</sup> in pietra locale o in intonaco di tipo civile;
- La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 35%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana anticato. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane
- gli infissi dovranno essere in legno di naturale o verniciato **oppure in materiale plastico o alluminio simil legno<sup>15</sup>**;
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.
- E' consentita la realizzazione di manufatti parzialmente interrati, purché inseriti nell'andamento morfologico del terreno e per una parte interrata non superiore a 50 cm.
- La localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

7. Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla stipula di un atto d'obbligo, che preveda l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso a rimessa agricola con valenza ventennale **e che ne sancisca la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi al termine del loro utilizzo o per cessata attività (ex art. 78 della L.R. 65/2014).**

8. In entrambi i casi di cui ai precedenti commi **6 e 7** **5** e **6<sup>16</sup>**, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima mt. 2.40

9. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;
- metri **10** **5<sup>17</sup>** dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

10. I manufatti di cui ai commi 1 e 2, considerato il successivo art. 32 (aree boscate), sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- area agricola ordinaria "a"
- area agricola ordinaria "b"
- area agricola di fascia "a"
- area agricola di fascia "b"

**Art.29.3.2 - Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.28.3 comma 1 lettera b) delle presenti norme (manufatti per il ricovero di animali domestici)**

---

<sup>14</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.26 e 39

<sup>15</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.26

<sup>16</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.29

<sup>17</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.26

1. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie
- Al fine di garantire la salute ed il benessere degli animali domestici da parte dei rispettivi responsabili, come definiti all'art. 4 della LR LEGGE REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 59 e recependo i contenuti della normativa regionale, è ammessa la realizzazione di box e recinti aventi le caratteristiche di cui al punto 1 dell'ALLEGATO A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR 4 agosto 2011, n. 38/R. Sono fatte salve le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.
- le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
  - metri 10 da abitazioni;
  - metri ~~10~~ 5<sup>18</sup> dal confine;
  - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada

2. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo salvo quanto indicato al successivo art.32 (aree boscate)

annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali

3. Gli annessi per il ricovero dei cavalli, non connessi alle esigenze di aziende agricole che esercitano attività di maneggio o allevamento, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e, qualora non configurino attività economiche di tipo escursionistico, sono ammesse con le limitazioni di cui ai successivi commi.

4. Gli annessi per il ricovero cavalli possono essere composti da un unico box o da massimo due box, atti ad ospitare ognuno un capo equino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 40 metri dalle abitazioni e spazi collettivi di terzi, mentre non possono essere comunque posizionati a meno di 15 metri dall'abitazione del richiedente.

5. Per poter realizzare tali annessi occorrono almeno 3.000 mq di superficie agricola totale (coltivata o boscata) a disposizione, indipendentemente dal numero dei capi equini. Tale area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di due capi, i due box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Nel caso di due box è necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto.

6. Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate con le seguenti modalità:

- ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
- l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i ~~15 mq (mq 7,50 a box)~~ 22 mq dei quali almeno 9 16 dovranno essere riservati al vano per il ricovero dell'animale.
- la pavimentazione della parte chiusa di 9 16<sup>19</sup> mq dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia di 6 mq dovrà essere lasciata in terra battuta.

---

<sup>18</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.26

<sup>19</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.6 e 26

7. Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla stipula di un atto d'obbligo, che preveda la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi al termine del loro utilizzo o per cessata attività (ex art. 78 della L.R. 65/2014).

7 8. i manufatti per il ricovero dei cavalli, considerato il successivo art.32 (aree boscate), sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti aree:

- area agricola ordinaria "a"
- area agricola ordinaria "b"
- area agricola di fascia "a"
- area agricola di fascia "b"

### **Art.30. Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa**

1. Comprendono i torrenti, rii, canali e i loro elementi costitutivi quali alvei, argini, sponde, formazioni vegetali ripariali, opere di regimazione idraulica, inoltre gli specchi d'acqua e gli stagni, nonché le aree strettamente connesse, dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Tali risorse sono considerate come fondamentale componente ambientale e paesistica del Piano Strutturale e come tali andranno protette e mantenute.

2. In tali aree sono ammesse:

- a) attività ricreative e per il tempo libero
- b) negli edifici esistenti, le destinazioni d'uso di ristoro e commercializzazione di prodotti locali, legate ad un circuito di valorizzazione agro-ambientale
- c) nuovi attraversamenti, senza riduzione della sezione idraulica, per il collegamento di tratti della viabilità storica
- d) interventi per il miglioramento delle caratteristiche dei corsi d'acqua attraverso l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica
- e) interventi volti alla realizzazione di biotopi lungo i corsi d'acqua attraverso anche risagomature o ampliamenti della sezione idraulica
- f) interventi di sostituzione nelle opere di manutenzione, per quanto possibile, con altre che rispondano a criteri d'ingegneria naturalistica.

3. In tali aree non è ammesso:

- a) la realizzazione di nuove costruzioni
- b) la formazione di depositi e discariche di materiali
- c) gli annessi precari e le serre
- d) le coltivazioni specialistiche

4. Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del D.Lgs.42/2004 e per i laghi vincolati ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera b del D.Lgs.42/2004, valgono le prescrizioni di cui all'art.7 e 8 dell'allegato 8b della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

### **Art.31. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale**

1. All'interno del territorio agricolo non sono ammessi i seguenti interventi:

- aperture di nuove strade private ad eccezione dei casi in cui sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riutilizzo di tracciati esistenti e sia documentato il corretto inserimento ambientale paesaggistico e paesistico, in particolare per quanto concerne sbancamenti, riporti e rimodellamenti del terreno;
- installazione di nuove linee aeree elettriche e telefoniche nel territorio rurale; esse dovranno essere limitate ai casi dove non siano valutati fattibili impianti interrati; questi ultimi sono da

incentivare anche in sostituzione delle linee aeree esistenti, comprese quelle di trasporto di energia elettrica a media ed alta tensione.

2. Il presente P.O. detta i criteri con cui devono essere effettuati gli interventi per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale, che costituiscono contenuto obbligatorio dei PAPMAA.

3. I programmi aziendali e i progetti di valorizzazione paesistico-ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, che dovranno essere salvaguardati e quando possibile ripristinati, quali terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, tessuti agrari di pregio e assetti morfologici tradizionali o paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.

4. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione ed il potenziamento dell'assetto fondiario, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti.

5. Nel territorio rurale è prioritariamente richiesta la programmazione di interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, manutenzione, riqualificazione, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di esemplari vegetali di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque tipiche, autoctone o naturalizzate.

6. Il P.O. riconosce pari importanza ad arbusteti, cespuglieti e forme e associazioni vegetazionali minori quando sia attribuito loro un ruolo e funzione a livello territoriale ed ambientale assimilabile a quelle del bosco. La loro eliminazione non è ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e deve essere autorizzata e assoggettata a interventi compensativi.

7. Deve essere garantita il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali. E' richiesta per questo la programmazione di interventi di sistemazione ambientale delle sponde e delle aree ripariali e di conservazione, manutenzione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

8. Nei terreni coltivati, in caso si prevedano lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, ogni intervento dovrà essere accompagnato da pratiche antierosive (inerbienti o pacciamature vegetali) e da fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante.

9. In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta.

10. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale è esteso a tutti gli interventi, ammessi dal presente P.O., che prevedono la realizzazione di annessi rurali anche in assenza di programma aziendale.

### **Art.32. Aree boscate**

1. Nelle aree boscate, sono ammessi, in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del P.S., gli interventi previsti dalla L.R. 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.). Eventuali nuove strutture

sono ammesse esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.

2. Non sono ammessi nessuno degli interventi previsti al precedente art.28.

3. Sono incentivate le attività di gestione forestale sostenibile finalizzate alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico oltre che le tecniche selvocolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive.

4. Tenuto conto delle prescrizioni di cui all'art.12 dell'Allegato 8B *Disciplina dei Beni Paesaggistici* del PIT-PPR sono in particolare da rispettare le seguenti disposizioni:

- Sono ammesse manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non dovranno modificare i caratteri tipologici-architettonici, mantenendone l'ordinamento gerarchico tra gli edifici di valore storico ed identitario;
- Non è ammessa l'installazione di strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale, che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.

5. Come indicato all'articolo 5 comma 3 dell'Elaborato 8b-Disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR, la rappresentazione dei boschi come riportata nel PIT-PPR e nel P.O. stesso, ha valore meramente ricognitivo. Ai fini di eventuali interventi ricadenti dentro aree boscate così riconosciute dagli elaborati del PIT-PPR, i proprietari possono proporre con apposita documentazione redatta da parte di tecnico competente abilitato, che dimostri ai sensi della L.R.39/2000 l'effettiva assenza di aree boscate così come definite dall'art.3 della stessa legge. Tale documentazione dovrà essere inviata dal proprietario ai competenti uffici regionali per l'ottenimento di specifico riconoscimento.

6. Per la realizzazione di qualsiasi manufatto deve essere verificata la rispondenza all'art.29.9 delle NTA del PTC della Provincia di Pisa.

### **Art.33. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. In tutto il territorio agricolo non sono ammessi interventi di trasformazione delle eventuali serre esistenti e dei manufatti temporanei, finalizzati alla realizzazione di manufatti edilizi non temporanei e/o realizzati con fondazioni stabilmente ancorate al suolo.

2. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 65/2014.

3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso esclusivamente verso la residenza.

#### **Art.33.1 - Aree di pertinenza degli edifici**

1. L'area di pertinenza individua l'area circostante i fabbricati, ovvero lo spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato. Sono inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i parcheggi, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno.

2. Le perimetrazioni di colore rosso indicate nelle schede dei fabbricati di cui all'Allegato A sono da considerarsi come definizione di riferimento dell'area di pertinenza per tali contesti. I progetti

edilizi potranno ridefinire tale perimetro, sulla base di opportuni approfondimenti conoscitivi e adeguate motivazioni anche con riferimento alle disposizioni dell'art. 83 della L.R. 65/2014.

3. I progetti edilizi riguardanti fabbricati non censiti o per i quali la scheda del censimento risulti priva dell'individuazione dell'area di pertinenza, dovranno preliminarmente definire tale perimetrazione utilizzando i criteri di cui al precedente comma 1.

4. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione ordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.

5. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati di cui al comma 1, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resede, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni originarie, le alberature di corredo pregiate

6. Nella manutenzione delle aree di pertinenza esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate.

7. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

### **Art.33.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale**

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e alle categorie di intervento di cui all'art. 18 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale, quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti:

- Tutti gli interventi di cui agli artt. 19 e 20 delle presenti NTA, salvo la ristrutturazione urbanistica;

2. Sono riservati agli imprenditori agricolo-professionali i seguenti interventi:

- Gli interventi di ampliamento una tantum fino a un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale
- Gli interventi di ampliamento una tantum fino a un massimo del 10 % del volume esistente e comunque non oltre i 300 mc.
- Trasferimenti di volumetrie nei limiti del 20% del volume degli edifici aziendali legittimamente esistenti. Le volumetrie trasferite non si cumulano tra loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi previsti all'alinea precedente.

### **Art.33.3 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale**

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale sono ammessi i seguenti interventi:

- I trasferimenti volumetrici e gli ampliamenti volumetrici previsti al precedente art.33.2, ad opera dell'imprenditore agricolo professionale;
- Ristrutturazioni urbanistiche, **da assoggettare a Conferenza di Copianificazione in caso di perdita della destinazione agricola, ai sensi dell'art. 64 c.8 della L.R. 65/2014.**



## Art.33.4 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola

### Art.33.4.1- Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso residenziale non agricola

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e alle categorie di intervento di cui agli artt. 18,19,20 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti:

- Tutti gli interventi di cui agli artt. 18,19,20 delle presenti NTA, salvo la ristrutturazione urbanistica e nel rispetto della classificazione di cui agli Allegati A1 e A2 ;
- Ampliamenti una tantum per unità abitativa nella misura del **30% 40%** della SE **esistente fino ad un massimo di 60 mq, condizionati a interventi di riqualificazione, efficientamento energetico per il miglioramento di almeno due classi energetiche e/o interventi antisismici da condurre contestualmente sul patrimonio edilizio esistente. Per i fabbricati abitativi esistenti con superficie edificata inferiore ai 65 mq è sempre possibile raggiungere la Se di 65 mq.<sup>20</sup> anch'essi condizionati agli interventi di riqualificazione, efficientamento energetico e/o interventi antisismici.** Gli interventi, che non dovranno determinare l'aumento delle unità abitative, non potranno comportare una SE totale superiore a 150 mq. Tali ampliamenti, che potranno essere realizzati solo per gli edifici **privi di valore (E.P.V.),<sup>21</sup>** di scarso valore (E.S.V.) e per gli edifici con elementi di valore (E.E.V.) nel rispetto degli elementi di valore individuati nella schedatura, devono essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio. In ogni caso la realizzazione degli ampliamenti di cui sopra, sarà subordinata alla correlazione tra l'edificio e/o unità immobiliare oggetto d'intervento ed il mantenimento in coltura di una superficie fondiaria minima di pertinenza, pari a 1.000 mq.;
- Realizzazione di porticati al piano terra nella superficie coperta massima del 30% della superficie coperta del fabbricato;
- Realizzazione di tettoie con copertura costituita da pannelli fotovoltaici nella misura massima di 30 mq di superficie coperta;
- Realizzazione di autorimesse pertinenziali nella misura massima di una autorimessa per ogni fabbricato con destinazione d'uso residenziale per una superficie netta non superiore a 30 mq. La realizzazione di tale autorimessa è subordinata alle seguenti condizioni:
  - mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
  - eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul terreno anche se condonati;
  - altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml. 2,40;
  - collocazione all'interno dell'area di pertinenza come definita ai sensi dell'art.33.1
  - **costituzione a carico del richiedente di un apposito vincolo pertinenziale della nuova autorimessa con l'alloggio, da registrare e trascrivere a carico del proprietario.<sup>22</sup>**

2. Per trasformazioni e frazionamenti del patrimonio residenziale, è ammesso l'incremento di una sola unità abitativa rispetto a quelle esistenti alla data di adozione delle presenti norme; la superficie edificata (SE) di ciascun alloggio non potrà essere inferiore a 65 mq..

---

<sup>20</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.26

<sup>21</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.26

<sup>22</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.6

3. Gli ampliamenti di cui al precedente comma 1 non sono ammessi per i fabbricati che hanno usufruito degli ampliamenti previsti dall'art.30 comma 6.3 del Regolamento Urbanistico previgente e per i quali sono ancora operanti gli obblighi delle convenzioni stipulate o degli atti d'obbligo. Ai fini di salvaguardare la continuità amministrativa, per questi fabbricati è applicabile quanto indicato dall'art.30 comma 6.3 del Regolamento Urbanistico previgente e di seguito riportato "Le convenzioni ventennali o gli atti d'obbligo ed i trasferimenti di proprietà possono essere ampliati e modificati su autorizzazione del Consiglio Comunale, purchè sia salvaguardato lo spirito generale della norma".

#### **Art.33.4.2- Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso diversa da residenziale e non agricola**

1. Per i fabbricati non agricoli, destinati ad usi diversi dalla residenza, per le esigenze connesse alla attività in essi svolta, è ammesso, a condizioni che non ne cambino l'uso o aumentino le unità immobiliari, un ampliamento "una tantum" pari al 20% della SE esistente e comunque per un massimo di mq. 100 di SE in ampliamento;

3. In caso di presenza di fabbricati comunque legittimi aventi paramenti esterni in lamiera, è consentita la trasformazione mantenendo la SU esistente;

2. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sopra previsti:

a) Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.

b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare la pietra locale a faccia-vista.

c) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;<sup>23</sup>

#### **Art.33.5 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola**

1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.

2. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere un SE inferiore a 65 mq.

3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso esclusivamente verso la residenza.

4. Gli edifici presenti sul territorio rurale aventi destinazione non rurale possono mutare la destinazione d'uso verso la residenza.

5. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 i manufatti agricoli comunque legittimati e gli altri fabbricati di cui al comma 4, per i quali dall'intervento derivi una SU (superficie utile) derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati comunque legittimati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 30. È ammessa la realizzazione di una sola abitazione per ogni proprietà fondiaria unitaria, salvo quanto indicato al

---

<sup>23</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.26

successivo comma 12,<sup>24</sup> e non sono ammessi a tale fine frazionamenti di proprietà dei terreni<sup>25</sup> successivi alla data di adozione del presente POC.

6. Gli interventi che prevedono interventi di sostituzione edilizia, non possono determinare aumento della SE (superficie edificata) esistente. Gli interventi potranno essere realizzati esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza come definita dall'art.33.1 ed individuata nella scheda del censimento dei fabbricati di cui all'Allegato A alle presenti NTA. E' comunque consentito l'adeguamento dell'altezza dei fronti<sup>26</sup> fino alla massima consentita di 3 ml..

7. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 effettuati su manufatti agricoli, e quelli sugli altri fabbricati di cui al comma 4, che abbiamo una SU (superficie utile) non derivante dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 30 e che non comportano interventi di sostituzione edilizia, sono consentiti a condizione che sia previsto il loro contestuale ampliamento fino alla SU (superficie utile) massima di mq. 45. E' comunque consentito l'adeguamento dell'altezza dei fronti<sup>27</sup> fino alla massima consentita di 3 ml.

8. Gli interventi previsti al comma 7 riguardanti fabbricati aventi una SU compresa tra 45 e 100 mq possono prevedere l'ampliamento una-tantum di 20 mq. di SU.

9. Per i nuovi usi residenziali deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione.

10. Gli interventi previsti, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 1.000 mq adiacente ed accorpata al manufatto.

11. I nuovi usi dovranno essere esclusivamente di civile abitazione e per servizi alla residenza.

12. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi volumetrie superiori a 600 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della LR 65/2014. In questo caso è ammessa la realizzazione di massimo due unità abitative per ogni proprietà fondiaria unitaria.<sup>28</sup>

13. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sopra previsti:

a) Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.

b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare la pietra locale a faccia-vista.

c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali che ricordino i colori della terra (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello

d) altezza massima mt. ~~4,50~~ 5,0<sup>29</sup> 3,0;

---

<sup>24</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.22

<sup>25</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.22

<sup>26</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.39

<sup>27</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.39

<sup>28</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.22

<sup>29</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.26, 37 e 39

e) La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana anticato. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio

f) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato oppure in materiale plastico o alluminio simil legno<sup>30</sup> sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali

g) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

h) Non è consentita:

- la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura
- l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

i) dovranno essere posizionati il più vicino possibile alla viabilità di accesso esistente oppure ad altri edifici già esistenti, evitando la frammentazione edilizia nel territorio rurale.

14. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

15. Tutti gli interventi del presente articolo devono essere finalizzati al riordino e alla valorizzazione paesaggistica dei fabbricati esistenti e dell'area di sedime, in particolare devono garantire:

- il recupero dei manufatti quali fontanili, forni, pozzi e muretti in pietra, nonché qualsiasi manufatto di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale.

- il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie,

- un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola,

- il mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva ed in particolare il mantenimento delle siepi e delle barriere frangivento eventualmente da integrare ove necessario con specie autoctone,

- il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine e di arredo esistenti

- ripristino ed il mantenimento della viabilità minore

16. Gli interventi di cui sopra ricadenti nelle aree di cui all'art.142. c.1, lett.c, Codice del Paesaggio dovranno essere funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale.

17. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

~~Dovrà essere evitata la realizzazione di forni, caminetti, impianti di riscaldamento alimentati con biomasse solidi<sup>31</sup>~~

- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

18. Per gli interventi del presente articolo che comportano la realizzazione di nuove unità abitative è ammessa la realizzazione di un fabbricato da adibire a rimessa, da collocare all'interno dell'area di pertinenza di cui all'art.33.1. Tale fabbricato che potrà avere una superficie edificabile (SE) di 12 mq, dovrà essere realizzato con le caratteristiche e le modalità previste dall'art.29.3.1.

---

<sup>30</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.26

<sup>31</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.39

19. Successivamente alla realizzazione degli interventi del presente articolo non sono applicabili gli ampliamenti previsti al precedente articolo 33.4.1.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Modificato a seguito dell'osservazione n.34

## TITOLO V: IL TERRITORIO URBANIZZATO

### Art.34. Il territorio urbanizzato e le sue parti

1. Il P.O. identifica i centri urbani con i sistemi insediativi individuati dal P.S. e ne disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi ivi contenuti.
2. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio extraurbano – scala 1:10.000 e delle tavole della Disciplina dei suoli – scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.
3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il P.O. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani.
4. Fanno parte del territorio urbanizzato, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.
5. Il territorio urbanizzato risulta suddiviso in:
  - territorio urbanizzato consolidato
  - territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi

### Art.35. Il territorio urbanizzato consolidato

Esso è costituito da:

- A : Centri Antichi ed aree storicizzate composte da:
  - A1 : Impianto storico di valore architettonico e ambientale
  - A2 : Impianto storico a tutela ambientale
- B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da:
  - B1 : Zone residenziali consolidate
  - B2 : Zone residenziali di completamento
  - B3 : Nuclei residenziali sparsi
  - BPA : Zone residenziali originate da Piani Attuativi
  - BPEEP : Zone residenziali originate da PEEP
- D : Aree edificate a prevalente destinazione produttiva esistenti composte da:
  - D1 : Zone a prevalente destinazione produttiva

### Art.35.1 - Centri Antichi ed aree urbane storicizzate – Zone A

#### CARATTERI GENERALI

1. Sono classificate zone territoriali omogenee "A" le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, così definite all'art. 2 del DM 1444 del 02.04.1968.
2. Tali zone, già ricomprese nello Statuto del Territorio, sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.
3. Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno dei sistemi insediativi "ambiti territoriali omogenei" in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche ed ambientali.

#### **Art.35.1.1 –Impianto Storico di valore architettonico ed ambientale – SOTTOZONA "A1."**

1. Il Centro Capoluogo costituisce il nucleo centrale del "Borgo Medioevale" esso comprende il tessuto urbano e per esso deve essere perseguito il mantenimento della qualità urbanistica, architettonica e documentaria degli edifici e degli spazi aperti.

#### DESTINAZIONI D'USO

2. Le destinazioni d'uso ammesse devono tendere ad incentivare un uso corretto del patrimonio esistente, garantendo la permanenza delle funzioni residenziali integrate con le altre compatibili, tendendo al miglioramento delle condizioni di vivibilità dei centri e all'innalzamento del livello di qualità della vita dei cittadini. Le destinazioni e le attività non residenziali in atto, compatibili con la struttura edilizia esistente e che non creino disturbo alla vita del centro abitato potranno essere mantenute e potenziate con gli interventi edilizi ammessi sull'immobile
3. Sono consentite le seguenti attività:
  - residenziali
  - artigianali tipiche e di servizio
  - commerciali al dettaglio
  - turistico-ricettive e di ristoro (alberghi, ristoranti, ecc)
  - direzionali (studi professionali, uffici in genere)
  - d'interesse pubblico.
4. Il cambio di destinazione di locali e immobili anche se ammesso, potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile.
5. Nelle cartografie di P.O. sono individuati con apposito simbolo grafico gli immobili per i quali si prevede una specifica destinazione d'uso pubblica o di interesse pubblico o collettivo in atto o di progetto.

#### INTERVENTI AMMESSI SULLE AREE

6. Nelle aree scoperte incluse all'interno delle zone omogenee "A1" non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici, salvo quanto previsto al successivo comma 16
7. Le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti, giardini, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da evitare una progressiva cementificazione del centro storico.
8. Tali superfici potranno essere occupate esclusivamente per quegli interventi consentiti ai commi successivi.

#### INTERVENTI AMMESSI SUGLI IMMOBILI

9. In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie.

10. Nelle aree incluse all'interno delle zone omogenee "A1" non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici, salvo quanto previsto al successivo comma 16; le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti, giardini, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da evitare una progressiva trasformazione del centro storico ed in modo da mantenere inalterato il rapporto tra edificato ed area libera.

11. Sugli immobili inclusi nelle zone "A", fino all'entrata in vigore del Piano Particolareggiato previsto al successivo comma 16 sono consentiti esclusivamente gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 19 comma 1 lett. C) delle presenti NTA.

12. Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali. In questi casi la SE minima per unità immobiliare non potrà essere inferiore a 45 mq.

13. Nel caso di frazionamento degli edifici, con aumento delle unità immobiliari, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 16 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto. In via sostitutiva al reperimento dei suddetti posti auto è ammessa la monetizzazione da disciplinare in apposito Regolamento Comunale.

14. A seguito di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato, il reperimento di spazi per la sosta di relazione, nella misura indicata all'art.16 delle presenti NTA, è individuato all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.

15. Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi precedenti, dovranno essere pagati idonei oneri per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi, da definire in apposito Regolamento Comunale.

16. Il sistema del Centro Storico, le strade, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo, la classificazione dei fabbricati, l'eventuale previsione di nuovi immobili da realizzare o ampliamenti degli stessi, comunque poste all'interno di tale zona dovranno essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica riconducibile al Piano Particolareggiato previsto dall'art.116 della L.R. 65/2014.

### **Art.35.1.2 – Impianto storico a tutela ambientale – SOTTOZONA "A2"**

1. Sono gli insediamenti di valore storico ed ambientale, di particolare pregio da tutelare in quanto rappresentano un documento della storia sociale locale e per i quali si ammettono interventi urbanistici ed edilizi tali da non alterare le caratteristiche ambientali e tipologiche. Gli insediamenti che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale comprendono anche le aree circostanti che devono essere considerate parte integrante degli insediamenti stessi.

2. Anche in queste zone l'obiettivo principale del Piano é quello della conservazione ambientale, architettonica e del recupero funzionale.

3. Sono pertanto consentiti tutti quegli interventi urbanistici ed edilizi che abbiano per finalità, oltre alla tutela ed alla valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici, la piena utilizzazione del P.E.E. ai fini residenziali.

### **DESTINAZIONI D'USO**

4. Le destinazioni d'uso ammesse devono tendere ad incentivare un uso corretto del patrimonio esistente, garantendo la permanenza delle seguenti funzioni:

- residenziale
- artigianale tipica e di servizio alla residenza
- attività turistico – ricettive e di ristoro (extra – alberghiere, residence)



- direzionali
- pubbliche o d'interesse pubblico

5. Il cambio di destinazione di locali e immobili potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile e nel rispetto del paesaggio urbano.

#### INTERVENTI AMMESSI SULLE AREE

6. Sulle aree scoperte incluse nelle zone "A2" valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 35.1.1 delle presenti NTA

#### INTERVENTI AMMESSI SUGLI IMMOBILI

7. Fino all'entrata in vigore del Piano Particolareggiato previsto al precedente articolo 35.1.1 comma 16, per i fabbricati fino a Elementi di Valore da classificare con le modalità di cui all'art.18 commi 24,24,26,26 delle presenti NTA, sono consenti i seguenti interventi:

- limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'abbattimento delle barriere architettoniche per la realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici,

### **Art.35.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B**

#### CARATTERI GENERALI

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.
2. In tali zone il P.O. si attua per interventi diretti con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.

#### DESTINAZIONI D'USO

3. Fatte salve le limitazioni indicate per ciascuna sottozona, nelle zone B sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 400 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare.
- d) direzionali
- e) artigianali di servizio e attività commerciali connesse
- f) artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti
- g) pubbliche o di interesse pubblico
- h) attrezzature sociali pubbliche e collettive

4. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non recano molestia alle residenze e non contrastano con le indicazioni del Regolamento edilizio.

#### PRESCRIZIONI GENERALI

5. In tutte le sottozone del presente articolo, in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 45 mq. di SU.

#### SOTTOZONE

6. Le zone di tipo B si suddividono nelle seguenti sottozone:

- B1 : Zone residenziali consolidate  
 B2 : Zone residenziali di completamento  
 B3 : Nuclei residenziali sparsi  
 BPA : Zone residenziali originate da Piani Attuativi  
 BPEEP : Zone residenziali originate da PEEP

### **Art.35.2.1 – Zone residenziali consolidate : B1,B2,B3**

#### Sottozona B1 e B2

1. Sono le parti del territorio urbano da considerare totalmente edificate; gli interventi diretti sui singoli edifici ed in particolar modo quelli di sostituzione edilizia d'immobili privi di valore, dovranno tener conto delle tipologie d'insediamento esistenti ed inserirsi nel tessuto urbano con opportuni criteri formali.

2. Per gli interventi di sopraelevazione degli edifici privi di valore, se ammessi dalle NTA, la progettazione dovrà verificare l'inserimento nel contesto delle linee di gronda degli edifici adiacenti mediante elaborati che documentino lo stato attuale degli edifici adiacenti e quelli oggetto dell'intervento.

3. In tali sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi una tantum di cui al successivo art. 35.2.2
- interventi parametrati di cui al successivo comma 4

Gli interventi di cui sopra non sono cumulabili

4. Interventi parametrati

- Sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo II Titolo II delle presenti NTA, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Sottozona	UF (SE/SF)	RC max	H max
B1	0,45 mq/mq	40%	6,50
B2	0,55 mq/mq	40%	7,50

5. In caso di demolizione e ricostruzione, la SE della ricostruzione non potrà superare quella determinata dai parametri sopra indicati

#### Sottozona B3

6. Sono nuclei residenziali sparsi di carattere urbano di recente edificazione prive di particolari valori architettonici e aggregativi, posti nella località Montaleo.

7. In tali sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi una tantum di cui al successivo art. 35.2.2
- interventi parametrati di cui al successivo comma 8

8. Interventi parametrati- Sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo II Titolo II delle presenti NTA, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Sottozona	UF (SE/SF)	RC max	H max
B3	0,50 mq/mq	50%	7,50

9. In caso di demolizione e ricostruzione, la SE della ricostruzione non potrà superare quella determinata dai parametri sopra indicati

10. Tutti gli interventi di cui alle zone B3 dovranno essere contenuti all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati come normate all'art.33.1 delle presenti NTA.

### DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI NELLE SOTTOZONE B1, B2, B3

11. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

- a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra
- b) non sono consentite attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, verniciatori, torrefazione e simili
- c) non sono consentite attività di commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari.
- d) non sono consentite tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali

#### **Art.35.2.2 – Interventi una tantum ammessi sugli immobili**

1. Gli interventi una tantum sotto elencati, sono ammessi esclusivamente sui fabbricati privi di valore storico-architettonico-ambientale come definiti dall'art. 17.5 delle presenti NTA:

a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale per una superficie netta non superiore a 30 mq; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
- eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati;
- altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml. 2,40
- localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti.

b) Rialzamento del sottotetto con altezza interna in gronda di almeno 0,50 ml, al fine di renderlo abitabile, senza aumento di unità immobiliari, per edifici ad uno o due piani fuori terra.

c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme del R.E., con riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle SE esistenti, anche con demolizione e ricostruzione delle stesse, che dovranno preferibilmente essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti incrementi delle volumetrie esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10%.

d) Ampliamenti del corpo di fabbrica principale, non assimilabili alla sopraelevazione, delle singole unità abitative preesistenti alla data di approvazione della presente normativa, **condizionato all'efficientamento energetico per il miglioramento di almeno due classi energetiche e/o sismico dell'edificio**, e secondo i seguenti limiti massimi:

- per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq aumento della SE **di 40 mq del 40% fino ad un massimo di 40 mq;**
- per alloggi con superficie utile compresa fra i 100 mq e 120 mq aumento della SE **di 30 mq del 25% fino ad un massimo di 30 mq;**
- per alloggi con superficie utile compresa fra 120 mq e 140 mq aumento della SE **di 20 mq del 15% fino ad un massimo di 20 mq.**

e) Sopraelevazione degli edifici composti di un solo piano fuori terra al fine di un nuovo piano abitabile. L'intervento è ammesso alle seguenti condizioni:

- il rialzamento è ammesso limitatamente sul perimetro del corpo principale senza interessare strutture secondarie
- nel caso di edifici a schiera, dovrà essere mantenuta la matrice principale della schiera stessa,

- l'intervento non può comportare più di una unità immobiliare aggiuntiva maggiore di 140 mq di SE.

- l'altezza può essere incrementata sino al limite massimo indicato nelle singole sottozone nelle tabelle descrittive di riferimento.

f) Realizzazione di ampliamenti della SE nell'ordine del 30% da destinare a porticato o loggiato, comprensivi della parte non rientrante nella definizione di SE

#### 2. Modalità e condizione di attuazione degli interventi

- Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

#### **Art.35.2.3 – Realizzazione di parcheggi privati a seguito di frazionamento di proprietà residenziali o di trasformazione ad uso commerciale per esercizi di vicinato e per pubblici esercizi**

1. A seguito di frazionamento della consistenza attuale degli edifici esistenti e quindi dell'aumento delle unità immobiliari ad uso abitativo, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 16 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto.

2. A seguito di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato e per pubblici esercizi (ristoranti o bar), il frazionamento della consistenza attuale degli edifici esistenti e quindi dell'aumento delle unità immobiliari ad uso abitativo, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 16 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto.

3. A seguito di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato, il reperimento di spazi per la sosta di relazione, nella misura indicata all'art. 16 delle presenti NTA, è individuato all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.

4. Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi precedenti, dovranno essere pagati idonei oneri, da quantificare in apposito regolamento, per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi.

#### **Art.35.2.4 – Limite al dimensionamento dei nuovi alloggi**

1. Tenuto conto del valore degli edifici esistenti secondo i disposti di cui al TITOLO II, Capo II delle presenti norme, sono ammessi frazionamenti della consistenza attuale degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore; non sono ammessi alloggi di SU inferiore a 45 mq.

#### **Art.35.2.5 – Ampliamento una tantum di edifici destinati ad attività non residenziali**

1. Per le unità immobiliari presenti nelle zone "B" con destinazione non residenziale é consentita nelle singole sottozone, non riconducibili a garage o annessi, sono consentiti ampliamenti "una tantum" di 25 mq di SU.

### **Art.35.2.6 – Zone residenziali originate da Piani Attuativi : BPA**

Tali zone individuano:

a) tessuti edilizi di recente formazione, generatesi a seguito di Piani Attuativi di iniziativa prevalentemente privata ormai esauriti, aventi destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

#### DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B ed i tipi di intervento di cui al Capo II Titolo II delle presenti NTA, delle presenti norme.

#### MODALITA' D'INTERVENTO

2. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento da calcolarsi sulle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SE esistente.

### **Art.35.2.7 – Zone residenziali originate da PEEP : BPEEP**

Tali zone individuano:

a) tessuti edilizi di recente formazione, generatesi a seguito di Piani Attuativi di iniziativa pubblica per l'edilizia popolare ormai esauriti, aventi destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

#### DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B ed i tipi di intervento di cui al Capo II Titolo II delle presenti NTA.

#### MODALITA' D'INTERVENTO

2. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento da calcolarsi sulle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 5% della SE esistente.

### **Art.35.3 - Zone a carattere prevalentemente produttivo – D**

#### CARATTERI GENERALI

1. Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva; tali aree si suddividono nelle seguenti sottozone:

- D1 : Zone a prevalente destinazione produttiva di completamento

#### **Art.35.3.1 – Zone produttive di completamento : D1**

1. Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad attività finalizzate alla produzione di beni o servizi, alla riparazione o trasformazione di beni materiali.

#### DESTINAZIONI DI USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- laboratori artigianali

- laboratori di ricerca ed analisi legati all'attività
- magazzini, depositi
- corrieri ed aziende di autotrasporto
- officine e carrozzerie
- laboratori di riparazione e simili
- servizi aziendali per gli addetti
- attrezzature sociali necessarie alla vita associativa dei lavoratori
- commerciale
- direzionale

3. Sono ammesse volumetrie ad uso residenziale unicamente per l'abitazione del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di n.2 Unità Immobiliari della superficie massima mq.115 di SE per alloggio per ogni azienda. Tali volumetrie rientrano nei parametri della SE indicata nella tabella sottostante.

4. E' ammessa il cambio d'uso verso la destinazione commerciale e direzionale dei fabbricati esistenti.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

5. In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

- Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, Capo II per gli edifici privi di valore.
- Ampliamento di edifici esistenti o costruzione di nuovi edifici **condizionato all'efficientamento energetico per il miglioramento di almeno due classi energetiche e/o sismico dell'edificio**, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf	mq/mq	0,40
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	Rc	mq/mq	0,50
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	10,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	Dc	ml	5,00
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI	De	ml	10,00

6. Per gli edifici esistenti all'interno delle zone D1, in caso di saturazione dei parametri di cui al precedente comma 5 è ammessa la realizzazione di strutture a carattere temporaneo per lo stoccaggio dei materiali o per altre esigenze di lavorazione; tali manufatti dovranno essere realizzati nelle forme e con le modalità previste dal Regolamento Edilizio.

#### **Art.36. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi**

1. Esso è costituito da:

- ID : Interventi Diretti
- PUC : Progetti Unitari Convenzionati
- ATn° : Aree di Trasformazione
- PAc : Piani Attuativi Convenzionati
- RQ : Aree di riqualificazione urbanistica soggette a Piano di Recupero anche esterne ai sistemi insediativi

**Gli interventi di cui sopra hanno validità per cinque anni successivi all'entrata in vigore del P.O., ad eccezione dei PAc – Piani Attuativi Convenzionati per i quali si tiene conto della convenzione vigente.**

2. Per gli interventi soggetti a Scheda Norma di cui all'Allegato B delle presenti NTA, valgono esclusivamente le prescrizioni ivi riportate. Le indicazioni progettuali riportate nelle Schede Norma di cui sopra, prevalgono anche sulle categorie di intervento dei fabbricati esistenti schedati all'Allegato A delle presenti NTA

### **Art.36.1 - Interventi Diretti – ID**

1. Tali zone individuano:

a) i lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato "B".

#### DESTINAZIONI DI USO

2. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali, produttive e commerciali.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone le previsioni del P.O. si attuano di norma per intervento diretto.

4. Ciascuna zona classificata ID è individuata con un numero che consente di individuare i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici nell'allegato "B".

5. Nei lotti indicati di cui nelle schede di cui all'allegato "B", a destinazione residenziale, non è prescritta la tipologia, non sono ammesse unità abitative con superficie edificabile inferiore ai 65 mq.

6. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiarie inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.

### **Art.36.2 - Progetti Unitari Convenzionati – PUC**

1. Tali zone individuano:

a) Aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria e le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. In queste aree sono individuati lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato "B".

#### DESTINAZIONI DI USO

2. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali, produttive e commerciali.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone, per le quali si applica l'art.121 della L.R.65/2014, le previsioni del P.O. sono sempre subordinate alla stipula di una convenzione, finalizzata alla realizzazione e cessione di opere pubbliche, e secondo le modalità di cui al successivo punto.

4. Ciascuna zona classificata PUC è individuata con un numero che consente di individuare i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici nell'allegato "B".

5. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiarie inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.

6. Nei lotti PUC appositamente perimetrati sulle tavole del P.O., contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che, una volta approvato dalla Giunta Comunale costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste in cartografia. E' ammessa comunque la realizzazione anche del solo comparto funzionale corrispondente almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.

7. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

- a) il progetto esecutivo delle opere con il computo metrico estimativo delle medesime;
- b) l'impegno e cessione delle opere e dell'area entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al passaggio di proprietà a favore del Comune;
- c) polizza fidejussoria a prima richiesta e senza condizioni di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;
- d) eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione opere pubbliche anche all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento.

8. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera.

9. Le opere di urbanizzazione da realizzare sono indicate nelle schede progettuali di cui all'allegato B, nei casi in cui la perimetrazione non comprenda tutta l'opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo quella contenuta all'interno di tale perimetro, è tuttavia facoltà dell'A.C. richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell'intervento edilizio convenzionato individuato sulle tavole del P.O. e nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato "B".

10. Lo schema progettuale individuato nelle schede progettuali di cui all'allegato B, è da considerarsi di carattere indicativo e pertanto non vincolante in sede di progetto degli interventi, salvo specifiche prescrizioni nelle relative schede. Sono da ritenersi vincolanti le superfici dei parametri urbanistici assegnati che potranno essere modificati solo nella misura massima del 5%.

### **Art.36.3 - Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – R n°**

1. Sono aree già soggette a specifici interventi diretti con i precedenti strumenti urbanistici e per le quali sono ancora vigenti le relative convenzioni stipulate o permessi a costruire.

2. In queste aree si attuano esclusivamente gli interventi previsti dalle Convenzioni o Permessi a Costruire rilasciati.

3. Alla scadenza della convenzione stipulata e/o alla conclusione delle opere con le relative attestazioni di abitabilità, le aree in oggetto assumeranno implicitamente lo zoning "B2" per gli interventi a prevalente destinazione residenziale, e "D1" per gli interventi a prevalente destinazione produttiva/commerciale. Nel caso in cui alla scadenza della convenzione, le opere ivi previste non siano realizzate, l'area in oggetto assume le caratteristiche delle aree non pianificate,



pertanto dovrà essere attivata specifica procedura di variante per la definizione urbanistica della stessa.

#### **Art.36.4 - Aree di Trasformazione – ATn°**

##### CARATTERI GENERALI

1. Le porzioni di territorio, alle quali il P.O. assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono articolate in "aree di trasformazione" disciplinate con apposite schede norma.
2. Ogni "area di trasformazione" è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposito numero che rinvia alla corrispondente scheda norma di cui all'Allegato B. Attraverso le schede norma, il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
3. La scheda norma è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti, considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.

##### DESTINAZIONI DI USO

4. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali, produttive e turistiche

##### MODALITA' DI INTERVENTO

5. Le "aree di trasformazione" sono costituite da una superficie fondiaria (data dalla superficie del sedime dell'edificio e dal relativo resede di pertinenza) e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti; la quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma.
6. Le "aree di trasformazione" si attuano mediante piano attuativo.
7. Le "aree di trasformazione" devono rispettare gli elementi prescrittivi contenute negli stesse.
8. L'attuazione delle aree di trasformazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nelle scheda norma.

#### **Art.36.5 - Piani Attuativi convenzionati – Pac**

1. Sono aree già soggette a Piani Attuativi con i precedenti strumenti urbanistici e per le quali sono ancora vigenti le relative convenzioni stipulate.
2. In queste aree si attuano esclusivamente gli interventi previsti all'interno del Piano Attuativo con le modalità previste dalla convenzione.
3. Nel periodo di efficacia del piano attuativo sono ammesse varianti allo stesso Piano attuativo: esse saranno valutate con riferimento alla disciplina di settore vigente all'atto di approvazione del piano attuativo purché non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti norme.
4. Alla scadenza della convenzione stipulata e/o alla conclusione delle opere con le relative attestazioni di abitabilità, le aree in oggetto assumeranno implicitamente lo zoning "BPA" per i P.A. a prevalente destinazione residenziale, "BPEEP" per le aree originate da Piani per l'edilizia pubblica, e "D1" per i P.A. a prevalente destinazione produttiva/commerciale. Nel caso in cui alla scadenza della convenzione, le opere ivi previste non siano realizzate, l'area in oggetto assume le caratteristiche delle aree non pianificate, pertanto dovrà essere attivata specifica procedura di variante per la definizione urbanistica della stessa.

### **Art.36.6 - Aree di Riqualificazione Urbanistica soggette a Piano di Recupero anche esterne ai sistemi insediativi – RQ**

#### CARATTERI GENERALI

1. Corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata in stato di abbandono o di sottoutilizzo e di fabbricati incongrui posti nel territorio aperto. In queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato "B".

#### DESTINAZIONI DI USO

2. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali, produttive e turistiche

#### SOTTOZONE

3. Le zone "RQ", sono classificate nelle seguenti sottozone omogenee, in relazione alla loro ubicazione e caratteristiche:

- RQ1.n : Zone di riqualificazione urbanistica interne al Sistema Insediativo
- RQ2.n : Zone di riqualificazione urbanistica esterne al Sistema Insediativo

#### MODALITA' DI INTERVENTO

4. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti di recupero RQ, e le schede di cui all'allegato "B" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici e le varie prescrizioni.

### **Art.36.7 - Progetti di Opera Pubblica – OP n°**

1. Tali zone individuano:

a) Aree soggette ad opere pubbliche o di interesse pubbliche, soggette a vincolo finalizzato all'esproprio.

#### DESTINAZIONI DI USO

2. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone, le previsioni del P.O. sono sempre subordinate alla procedura di esproprio delle aree non di proprietà pubblica, finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, e secondo le modalità di cui al successivo punto.

4. Ciascuna zona classificata OP è individuata con un numero che consente di individuare la tipologia di opera pubblica da realizzare nell'allegato "B".

5. Lo schema progettuale individuato nelle schede progettuali di cui all'allegato B, è da considerarsi di carattere indicativo e pertanto non vincolante in sede di progetto degli interventi, salvo specifiche prescrizioni nelle relative schede. Sono da ritenersi vincolanti le superfici dei parametri urbanistici assegnati che potranno essere modificati solo nella misura massima del 5%.

### **Art.37. L'albergo Diffuso**

1. Il P.O. riconosce nell'albergo diffuso di cui alla LR 86/2016, una tipologia di struttura ricettiva coerente con le caratteristiche insediative del Comune ed idonea a perseguire gli obiettivi di valorizzazione turistica del territorio.
2. Come indicato nella citata LR 86/2016, l'albergo diffuso può essere localizzato nei centri storici e nei borghi rurali. Nel territorio comunale presentano caratteristiche idonee a tale localizzazione i seguenti insediamenti:
  - A1 : Impianto storico di valore architettonico e ambientale
  - A2 : Impianto storico a tutela ambientale
3. La realizzazione dell'albergo diffuso è consentito nel rispetto della disciplina relativa a ciascuna delle zone e degli insediamenti sopraindicati.

### **Art.38. Ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici**

1. Il Piano Operativo riconosce l'Ambito di pertinenza paesaggistica del nucleo storico di Casale Marittimo ai sensi dell'art.4 comma 2 lettera c) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR
2. Tale ambito individuato con apposito segno grafico nella Tavola 3 – Disciplina del territorio urbano, include oltre il nucleo storico anche i tessuti edilizi e le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.
3. Per tutti gli interventi all'interno delle zone urbanistiche di cui al Titolo IV delle presenti NTA, ricadenti nell'ambito del presente articolo, salvo quanto indicato al successivo comma, valgono le seguenti prescrizioni generali:
  - dovrà essere garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
  - dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
  - dovranno essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
  - dovranno essere mantenuti gli accessi storici al nucleo storico di Casale Marittimo e le relative opere di arredo;
  - dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
  - è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del nucleo storico;
  - dovranno essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
  - dovranno essere mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
  - dovranno essere mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
  - le nuove volumetrie dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
  - dovrà essere garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

- le nuove aree di sosta e parcheggio, dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, e non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

4. Per gli interventi soggetti a Scheda Norma di cui all'Allegato B delle presenti NTA, ricadenti nell'ambito del presente articolo, valgono esclusivamente le prescrizioni ivi riportate, nel caso siano più restrittive. Le indicazioni progettuali riportate nelle Schede Norma di cui sopra, prevalgono anche sulle categorie di intervento dei fabbricati esistenti schedati all'Allegato A delle presenti NTA.

### **Art.39. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)**

1. Sono le parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.

2. Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del P.O. e si suddividono in:

F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo

F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi

F3: Zone per servizi di interesse comune e generale

F4: Strutture ed impianti per servizi acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni

#### **Art.39.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1**

1. Sono zone destinate alle attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: sulle tavole del P.O. sono distinte in zone esistenti (F1.1) e di progetto (F1.2).

2. Esse sono: asilo nido, scuola materna, scuola elementare. Il mutamento della tipologia di scuola non costituisce variante al P.O.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte dell' A.C., con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e il regolare svolgimento delle attività previste.

4. Per i nuovi interventi e/o gli adeguamenti ed ampliamenti, si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera e delle sistemazioni esterne relative all'area di pertinenza degli edifici.

#### **Art.39.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2**

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro, per attività spontanee e del tempo libero ivi comprese attrezzature sportive di quartiere: sulle tavole del P.O. sono distinte in zone esistenti (F2.1), di progetto (F2.2). Con apposito simbolo sono individuate le aree che includono o prevedono impianti sportivi o aree attrezzate di gioco – F2S.

2. All'interno dell'area non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici fatte salve modeste attrezzature per le funzioni indicate e nella progettazione si dovrà tenere conto delle essenze arboree caratteristiche della zona, del tipo di pavimentazione, dell'inserimento di elementi di arredo e di attrezzature leggere, dei punti di accesso e delle aree di parcheggio qualora non definite dal piano.

3. Tali zone sono attuate mediante intervento diretto: è facoltà del Comune richiedere o redigere un Piano attuativo, esteso all'intera area individuata nelle tavole di piano od a parti organiche della stessa.

4. Nelle aree destinate ad attrezzature per il tempo libero è ammessa la realizzazione di piccole strutture di tipo commerciale come chioschi per giornali, bar/ristori, ecc..

5. Le attrezzature previste, per le quali non sia stata individuata dall'Amministrazione Comunale una destinazione pubblica specifica, possono essere realizzate da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, al fine di disciplinare le modalità di realizzazione e di uso delle attrezzature.

### **Art.39.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3**

1 Sono zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico, e sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.

2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.

4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II capo II, compatibilmente con la classificazione di valore degli immobili.

5. Sono ammessi ampliamenti a tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di mq.250 di SE con intervento diretto, per interventi di ampliamento oltre 250 mq. di SE e fino ad un massimo di 600 mq di SE è necessaria la redazione di un Piano Attuativo.

6. Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite nel piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

#### Aree di rispetto cimiteriale

7. In tali aree in base alla legislazione vigente non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelli esistenti.

8. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sportivo e di parcheggi. Sono ammesse inoltre realizzazioni di piccoli chioschi per la vendita dei fiori

9. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico massimo del 10% in conformità a quanto previsto dall'art.28 della L.166/2002.

### **Art.39.4 - Zone per impianti tecnologici: F4**

1. Le zone F4 includono le strutture e gli impianti per i servizi dell'acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni: sulle tavole del P.O. sono distinte in zone esistenti (F4.1), di progetto (F4.2) nonché con apposito simbolo le diverse tipologie di impianti.

2. Oltre a quelle indicate nelle tavole del P.O., possono essere individuate altre aree da destinare ad impianti tecnologici ed attrezzature di servizio la cui realizzazione si renda necessaria per comprovate esigenze e/o per disposizioni legislative.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.

4. Su gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative .

5. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.

6. Per le aree evidenziate come zone di rispetto elettrodotto della linea elettrica R.F.I da 132 KV vale una fascia di semilarghezza di 16 ml (D.p.c.m. 8 luglio 2003. All'interno di tale fascia non è consentita alcuna destinazione d'uso residenziale, scolastico e sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non superiore a quattro ore. L'Ente gestore si riserva di autorizzare preventivamente ogni altro tipo di intervento entro la fascia di rispetto.<sup>33</sup>

#### **Art.40. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0-E1**

1. Sono le aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato, nelle quali viene svolta marginalmente l'attività agricola.

2. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo II Capo II delle presenti norme.

##### Aree agricole interne al sistema insediativo E0

3. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, non è comunque ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali.

##### Aree agricole interne al sistema insediativo E1

4. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una funzione agricola consolidata è ammessa la realizzazione degli annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014 in conformità con quanto previsto ai precedenti art.28.2 e art. 29.2.4.

#### **Art.41. Aree a Verde Privato : Vpr**

1. Sono le aree inedificate interne al territorio urbanizzato, di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Dette aree sono rappresentate con apposita campitura sulle tavole del P.O..

##### Aree all'interno delle zone "A" e "B"

2. Sono le aree che costituiscono vincolo d'inedificabilità dovuto sia alla presenza di verde ornamentale e ad alto fusto, sia alla necessità di allineamenti stradali da rispettare nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie; in tali aree il verde esistente dovrà essere mantenuto e reintegrato in caso di deterioramento.

3. Fermi restando gli allineamenti stradali e previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, dette aree potranno essere comunque utilizzate per realizzazione degli interventi ammessi sul PEE nelle relative zone di appartenenza.

---

<sup>33</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.6

**Art.42. Zone a verde soggette a particolare normativa: V**

1. Sono aree a verde pubblico, aventi caratteristiche di eccessiva parcellizzazione e frammentarietà, per le quali l'Amministrazione Comunale potrà prevedere l'alienazione con le procedure previste dalle normative vigenti, destinandole ad Aree a Verde Privato (Vpr) di cui al precedente art. 41 delle NTA.

## TITOLO VI: IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA'

### Art.43. Caratteri generali

1. Il RU individua con specifici simboli grafici la parte del territorio destinata alla mobilità: negli elaborati in scala 1/2000 compaiono le seguenti infrastrutture:

- a) viabilità meccanizzata esistente
- b) viabilità meccanizzata di progetto
- c) percorsi pedonali urbani esistenti
- d) percorsi pedonali urbani di progetto
- e) aree a verde elementare di arredo stradale

### Art.43.1 - Aree per la viabilità meccanizzata e relative fasce di rispetto

1. Sono le aree sulle quali è prevista la realizzazione delle strutture viarie, esse sono di regola accompagnate dalle rispettive fasce di rispetto; l'indicazione delle strutture viarie data dal RU è di massima e pertanto non rigidamente vincolante per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dal progetto esecutivo dell'opera che comunque dovrà rimanere all'interno della fascia di rispetto.

2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate dal progetto esecutivo dell'opera stradale ad aree verdi di corredo alla viabilità come pure a parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili o possono essere destinate ad uso agricolo o attribuite come destinazione d'uso alle zone adiacenti di Piano pur rimanendo in edificabili.

3. In relazione quindi al tipo di destinazione definitiva anche l'area delle fasce di rispetto potrà essere espropriata in tutto o in parte; le fasce di rispetto definitive saranno riferite alla viabilità realizzata, con larghezza stabilita dal progetto dell'opera.

4. All'interno delle aree di rispetto è consentita la costruzione, a titolo temporaneo e mediante apposite convenzioni, di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

5. E' vietata qualsiasi altra costruzione ad eccezione di cabine elettriche, telefoniche, per il metano ed attrezzature simili di tipo tecnologico; per gli edifici esistenti sono ammessi gli stessi interventi consentiti dalla zona di appartenenza, eventuali ampliamenti non dovranno comportare l'avanzamento degli edifici stessi verso il fronte stradale.

6. Le aree pubbliche a corredo della viabilità saranno precisate nella forma definitiva nel progetto dell'opera stradale e dovranno essere considerate parte integrante di essa a tutti gli effetti; le aree verdi a corredo della viabilità possono essere attraversate per l'accesso agli edifici e ai lotti privati. Dette aree sono soggette ad esproprio da parte degli Enti autorizzati alla realizzazione della viabilità.

7. Il progetto stradale dovrà precisare il tipo di piantumazione da realizzare sulle aree di corredo nel rispetto delle esigenze di sicurezza della viabilità e di quelle estetiche, tenuto conto anche dell'integrazione fra il verde e gli altri elementi di arredo da prevedere nei singoli ambienti urbani.

### Parcheggi pubblici

8. Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del P.O. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.

9. Nelle tavole del P.O. i parcheggi posti all'esterno del perimetro dei comparti urbanistici di progetto, sono distinti fra parcheggi esistenti (PP1), parcheggi di progetto (PP2).

10. All'interno delle aree destinate a parcheggio possono essere realizzati parcheggi interrati.



11. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.

12. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui all'art.16 delle presenti norme.

#### Impianti di distribuzione carburante.

13. La costruzione di impianti di distribuzione carburante è ammessa:

a) all'interno dei centri abitati nelle zone D1, e E0 poste a contatto con la viabilità.

b) all'esterno dei centri abitati nelle fasce di rispetto della viabilità.

14. I criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree destinate agli impianti di distribuzione carburanti sono i seguenti:

a) i nuovi impianti non devono essere in contrasto con le disposizioni a tutela dell'ambiente, dei beni storici ed urbanistici, della sicurezza sanitaria, della sicurezza stradale con particolare riferimento all'art. 16 e seguente del D.Lgs. 30.04.92 n. 285 recante il nuovo codice della strada; la loro installazione è comunque subordinata alla stipulazione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo che preveda la possibilità di trasferimento in caso di ampliamento stradale;

b) i nuovi impianti potranno essere installati su aree che abbiano superficie minima, compresi i percorsi d'ingresso e di uscita pari a mq. 800 e massimo di mq. 3000. Su di esse sarà consentita la realizzazione di strutture e manufatti per il ricovero del personale, esposizione e vendita prodotti, lavaggio, ed altri servizi, per una superficie massima coperta, pari al 15% dell'intera area, escluse le pensiline. L'altezza massima non dovrà superare i 4,50 ml. distribuita su un solo piano. Le eventuali strutture e/o manufatti da eseguire dovranno rispettare oltre alle normative vigenti le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini mt. 5.00

- distanza minima del bordo stradale ml. 15.00

- distanza minima dalle costruzioni limitrofe ml. 20.00

Tali distanze minime non si applicano di norma a volumi tecnici per alloggiamenti di impianti; devono in ogni caso essere rispettate le disposizioni del codice civile e delle specifiche normative di settore.

Qualora l'Amministrazione Comunale volesse riservare aree pubbliche per l'installazione degli impianti, dovranno essere preventivamente stabiliti appositi criteri per l'assegnazione delle stesse, ai sensi dell'art. 2, comma 4, del D.Lgs. 32/98.

c) in fase di progettazione dei nuovi impianti, dovrà essere posta particolare attenzione ai sistemi di smaltimento delle acque meteoriche prevedendo, ove possibile, modalità costruttive dei piazzali che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Dovranno inoltre essere previsti spazi a verde con messa a dimora di piantagioni arboree in misura non inferiore al 15% dell'intera area;

d) la realizzazione di nuovi impianti, nonché il potenziamento di quelli esistenti sono soggetti ad autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 32/98 e successive modificazioni. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da opportuni elaborati grafici e documentazione che consentano di valutare l'intervento. Unitamente alla domanda, il richiedente dovrà trasmettere una propria autocertificazione ed una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato, dalle quali risultino chiaramente il rispetto delle disposizioni dettate dalle presenti norme, nonché la conformità dell'intervento alle disposizioni di carattere urbanistico, fiscale e di quelle concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale.

e) la realizzazione di nuovi impianti, nonché il potenziamento di quelli esistenti, qualora quest'ultimo preveda l'esecuzione di infrastrutture e/o manufatti, è soggetta a Permesso di Costruire ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i. Il Permesso A Costruire dovrà essere rilasciato precedentemente o contestualmente all'autorizzazione di cui al punto d). La documentazione

prodotta ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al punto d, in quanto sufficiente, sarà tenuta valida anche per il rilascio del Permesso a Costruire.

f) in corrispondenza delle aree destinate a nuovi impianti le fasce di rispetto stradale sono ampliate in profondità fino ad un massimo di mt.50 dal bordo stradale.

#### **Art.43.2 - Percorsi pedonali urbani**

1. Il P.O. individua con apposita simbologia negli elaborati in scala 1:2.000 i tracciati urbani sui quali deve essere consentito il pubblico passaggio;
2. Qualora i percorsi non siano già gravati da servitù di uso pubblico, il Comune potrà istituirla d'accordo con i proprietari mediante apposita convenzione, oppure potrà imporre una servitù pubblica di passo od espropriare la striscia di terreno necessaria al suddetto uso previa dichiarazione di pubblica utilità.
3. I passaggi pedonali non potranno essere recintati se non a mezzo siepi; la loro larghezza verrà definita in sede di progettazione esecutiva.

#### **Art.43.3 - Strade e percorsi di valore ambientale**

1. Sono le aree indicate con apposita simbologia negli elaborati di Piano in scala 1:10.000. Normalmente tali aree sono appartenenti a tracciati già esistenti sul territorio extraurbano nelle zone di maggior pregio ambientale e costituiscono una testimonianza storica del processo di antropizzazione dell'intero territorio comunale, in modo particolare dei tracciati storici collinari di mezza costa e di fondovalle.
2. La sezione ed il fondo stradale di tali percorsi dovranno essere mantenuti allo stato originale, con modifiche di lieve entità anche per la creazione di zone di sosta attrezzata per il parcheggio ed il ristoro all'aperto.

#### ITINERARI CARRABILI PRIMARI

3. Si tratta della viabilità comunale costituita dai raccordi principali alla rete provinciale che, anche se asfaltata e modificata nel tempo, ha mantenuto una grande valenza paesaggistica ed ambientale con dimensioni e tracciati ancora contenuti. Su tali aree:

- Dovranno essere mantenute le condizioni ottimali in merito alle caratteristiche tecniche e funzionali (bitumature, larghezza della sezioni stradale)
- E' consentita la previsione di modesti allargamenti della sede stradale per la creazione di ambiti di sosta in presenza di piccoli agglomerati residenziali
- I nuovi edifici, se previsti; dovranno essere localizzati in modo da costituire una formazione di corpi organici e non di strutture insediative a tratti filiformi.

#### ITINERARI CARRABILI SECONDARI

4. Si tratta di una viabilità locale di collegamento tra la viabilità carrabile precedente e gli insediamenti esistenti che ha mantenuto interamente i connotati originali (tracciato e larghezza stradale), di valenza ambientale integra in quanto localizzata prevalentemente sul territorio rurale.

- E' consentita la previsione di modesti allargamenti della sede stradale per la creazione di ambiti di scambio nei tratti con sezioni ridotte.
- E' consentita la bitumatura di alcuni tratti attualmente sterrati, previa valutazione delle componenti paesaggistico ambientali complessive (riferite a tutto il tracciato), con ampliamenti delle sezioni, fino a 3m.

5. Nella Tav.2 "Disciplina del territorio agricolo" sono individuate le viabilità storiche per le quali il POC persegue obiettivi di tutela e mantenimento.

#### **Art.44. Aree a verde di valore ambientale**

1. Sono le aree che consistono in giardini, viali, parchi e masse vegetazionali con particolare valore storico o estetico per i quali è obbligatorio il mantenimento con la conservazione delle forme e delle essenze; in esse la vegetazione esistente sarà convenientemente mantenuta e reintegrata in caso di deterioramento.
2. Opere murarie come recinzioni, muri a retta, vasconi e cisterne, parcheggi non filtranti, scalinate, terrazzamenti, strade e pianali, opere a verde quali l'inserimento di nuove specie e la sostituzione di quelle esistenti, sono soggette a specifica autorizzazione.

## TITOLO VII: LE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

### Art.45. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si richiamano, per quanto direttamente efficaci, i contenuti delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

2. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.

3. Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:

in base alla collocazione:

- fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici e manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;

in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;

- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;

- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

### Art.46. Impianti fotovoltaici e solari termici

1. In riferimento a quanto disposto dall'art. 34 bis della disciplina del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale, e salvo quanto diversamente specificato nelle regole per le zone e sottozone, e con esclusione degli immobili di valore, sono sempre ammessi, su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle zone A, i seguenti impianti:

- impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;

- impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale;

2. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dagli atti regionali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali di cui al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

3. L'impianti di produzione di energia elettrica mediante "centrali fotovoltaiche", non sono ammessi su tutto il territorio comunale.

### Art.47. Impianti a biomasse

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la

pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità.

2. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

3. Gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, con le prescrizioni relative ai limiti localizzativi di cui ai commi successivi, non sono ammessi.

4. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ed in particolare quelle di cui al capitolo 1, paragrafi 1.3, 1.4, 1.6, 1.8, 1.13, 1.14 e 1.15.

5. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ed in particolare quelle di cui al capitolo 2, paragrafi 2.3, 2.4, 2.6, 2.8, 2.13, 2.14 e 2.15.

6. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianto di produzione di energia elettrica da biomasse e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.

#### **Art.48. Impianti eolici**

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità.

2. Nuovi impianti eolici non destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali non sono ammessi.

3. Gli impianti eolici domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi su tutto il territorio rurale, salvo le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per gli impianti eolici di cui all'Allegato 1b del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" ed in particolare al capitolo 2 paragrafi 2.4, 2.7, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18 e 2.19.

4. In riferimento all'Allegato 1b del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianti eolici e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.

## TITOLO VIII: NORME FINALI

### **Art.49. Barriere architettoniche**

1. Costituisce parte integrante del P.O. il piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche (P.E.B.A.).

### **Art.50. Salvaguardie e norme transitorie**

1. Costituiscono salvaguardia del Piano Operativo fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli elaborati che lo costituiscono.

2. Fatte salve le norme transitorie di cui ai successivi comma, sono consentiti, fino all'entrata in vigore definitiva del Piano Operativo, tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme, salvo restrizioni maggiori contenute nella disciplina urbanistica in vigore o in salvaguardia.

3. Le misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del presente Piano Operativo non si applicano:

a) alle istanze di titolo abilitativo, nonché a tutte le pratiche, presentate anteriormente alla data di adozione delle presenti norme;

b) alle SCIA presentate anteriormente alla data della deliberazione consiliare di adozione del P.O. medesimo.

4. L'entrata in vigore del Piano Operativo comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

5. I Permessi a costruire, i titoli abilitativi rilasciati (e le dichiarazioni di inizio attività che abbiano conseguito efficacia ) prima della data di adozione del P.O. rimangono validi, con le consistenze ed i parametri urbanistici ed edilizi in esse contenuti, fino alle scadenze ivi previste ed ai sensi e con le limitazioni della legislazione vigente, ma decadono laddove alla data di approvazione del P.O. i lavori non abbiano avuto inizio.

6. Sono fatte salve tutte le misure di salvaguardia previste dal Piano Strutturale.

## **TITOLO IX: DISPOSIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE**

### **Art.51. Generalità**

1. Le disposizioni di cui agli articoli seguenti si applicano agli interventi di qualsiasi natura che comportino la trasformazioni dei suoli, degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Le disposizioni integrano quanto già prescritto in materia ambientale dalle normative dello Stato, della Regione Toscana e dagli atti pianificatori sovracomunali della Provincia di Pisa, dell' Autorità del Distretto Appennino Settentrionale, dell'Autorità Idrica Toscana e dell'Ente Gestore dei Servizi Idrici Integrati, adeguandosi nel tempo alle eventuali modifiche e integrazioni.

2. Il contenuto specifico delle disposizioni riguarda:

- il dettaglio degli elaborati progettuali,
- la redazione degli studi di supporto finalizzati alla verifica della sostenibilità dei progetti.

3. I progetti dovranno contenere quanto prescritto con il dettaglio richiesto, l'impossibilità di non potere realizzare quanto disciplinato in queste norme dovrà essere motivata e dimostrata nell'ambito della Relazione di Progetto.

### **Art.51.1 - Elaborati descrittivi le relazioni fra progetto e ambiente**

#### **Elaborati di progetto**

1. Fanno parte integrante del progetto i seguenti elaborati:

- a) La Relazione di Progetto.
- b) Gli elaborati grafici di progetto.
- c) La Relazione Geologica (RG) e la Relazione Geotecnica (RGT).
- d) Lo Studio Idrologico e Idraulico di progetto esecutivo se necessario.
- e) La Relazione di Inquadramento Ambientale. Questo documento riordina e sintetizza i dati tecnici contenuti nei vari elaborati richiesti a corredo del progetto nell'ambito delle normative vigenti, descrive le relazioni fra progetto e ambiente con riguardo alle componenti, aria, acqua, suolo e sottosuolo, fornisce dati quali - quantitativi sui fabbisogni energetici, idrici e di depurazione, entità di scavi e riporti, quantità e qualità (chimica e fisico - chimica) delle terre movimentate, emissioni in atmosfera, immissioni nei corpi d'acqua superficiali e di sottosuolo, i quantitativi di rifiuti prodotti sia nelle fasi di cantiere che a progetto realizzato e a regime.
- f) Gli elaborati grafici di inquadramento ambientale (carte tematiche a varia scala).

### **Art.52. Disposizioni generali relative alla conservazione del suolo, degli ecosistemi, della flora e della fauna**

#### **Art.52.1 - Disposizioni generali**

1. I progetti di interventi riguardanti la sistemazione dei versanti utilizzati a fini agricoli, che prevedano la realizzazione di opere di contenimento, di riduzione dei fattori erosivi, drenaggio e regimazione delle acque, dovranno essere realizzati preferenzialmente con le tecniche proprie della Ingegneria Naturalistica.

2. L'impossibilità di attuare quanto richiesto dovrà essere motivata nella Relazione di Progetto.

Ove possibile si dovranno evitare le opere in cemento armato, a meno che siano necessarie per la messa in sicurezza degli insediamenti.

3. Nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale. Tali formazioni devono essere ricostruite anche a protezione di compluvi soggetti ad erosione.

4. L'eliminazione delle aree forestali è vietata. Si fa eccezione per necessità di ordine fitosanitario legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.

### **Art.53. Disposizioni relative alla tutela delle risorse idriche superficiali**

1. L'obiettivo strategico di tutela delle acque consiste nel perseguimento di condizioni di equilibrio di bilancio attraverso azioni finalizzate al miglioramento delle portate.

2. Ai fini del monitoraggio della problematica, nei limiti della operatività dell'Amministrazione Comunale in merito ai possibili interventi di tutela, i documenti a corredo delle richieste di rinnovo delle concessioni o autorizzazione oltre che dagli uffici della Provincia di Pisa e Distretto Appennino Settentrionale, dovranno essere inoltrati alla stessa Amministrazione Comunale.

3. In presenza di corsi idrici da tutelare che attraversano il territorio e che costituiscono un elemento naturalistico di rilievo per la presenza di specie e comunità sia animali che vegetali di interesse conservazionistico, siano utilizzate tecniche di "ingegneria naturalistica", evitando "tombature" e artificializzazione degli argini.<sup>34</sup>

### **Art.54. Disposizioni relative alla tutela delle risorse idriche di sottosuolo**

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

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

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

4. Sono comunque vietati:

---

<sup>34</sup> Modificato a seguito del Parere Motivato prot. 3560/2023



- gli scarichi liberi nel suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze inquinanti di qualsiasi genere o provenienza;
  - il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzanti con materiali artificiali;
5. In agricoltura è consentito l'impiego di acque reflue con fissati limiti di accettabilità per il recupero.
6. Per l'esecuzione di opere destinate a contenere o a convogliare sostanze liquide, gassose o solide potenzialmente inquinanti, quali cisterne, reti fognarie, oleodotti, gasdotti e simili, devono essere poste particolari cautele atte a garantire la tenuta idraulica, quali ad esempio l'approntamento di bacini di contenimento a tenuta stagna, sistemi di evacuazione d'emergenza, materiali o pannelli assorbenti, ecc.

### **Art.55. Disposizioni generali relative al risparmio idrico**

1. Le seguenti disposizioni sono finalizzate a favorire corretto uso delle risorse idriche rese disponibili dal sistema acquedottistico della Val di Cecina, con l'obiettivo di rendere sostenibili le nuove previsioni insediative. Le disposizioni dovranno essere integrate ed aggiornate sulla base delle previsioni e delle misure adottate dall'Ente gestore dei Servizi Idrici Integrati nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.
2. I progetti di interventi che prevedano l'insediamento di nuove utenze dovranno essere supportati dalla verifica di disponibilità di risorsa idrica e dovranno prevedere opere, soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, a garanzia di un adeguato approvvigionamento, alla riduzione dei prelievi e alla eliminazione degli sprechi.
3. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto.
4. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere:
  - la valutazione del fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
  - la valutazione dell'effetto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune.
5. I progetti di nuovi insediamenti, i cambi di destinazione d'uso e interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:
  - la realizzazione di reti idriche distinte fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per gli usi compatibili e riservare le acque di migliore qualità al consumo umano;
  - la realizzazione di serbatoi di raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili; i serbatoi dovranno essere dimensionati sulla base dei fabbisogni e delle funzioni per le quali sono dedicati (irrigazione dei giardini, usi dei servizi igienici, condizionamento ecc.);
  - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
  - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nei cicli produttivi industriali;
  - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
  - la realizzazione di pozzi privati per l'approvvigionamento da falda, compatibilmente con le condizioni idrogeologiche dei luoghi;
  - l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;

- la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.).
6. L'impossibilità tecnica, ambientale o economica di non potere realizzare quanto prescritto dovrà essere motivata e dimostrata nell'ambito della Relazione di Progetto.

## **Art.56. Disposizioni generali relative alla depurazione delle acque**

### **Art.56.1 - Monitoraggio**

1. I progetti riguardanti le previsioni assoggettate a Piano Attuativo, dovranno essere corredati da un piano di monitoraggio delle acque di scarico (le loro caratteristiche qualitative in relazione ai limiti di accettabilità ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee) e dello stato di efficienza degli impianti o sistemi di depurazione.
2. I dati, con la scadenza stabilita nel piano di monitoraggio, di cui al punto precedente, dovranno essere fatti pervenire all'ufficio competente della A.C..
3. Qualora i controlli evidenziassero il mancato rispetto dei parametri di legge per la qualità delle acque reflue in uscita dagli impianti, dovrà essere prevista la messa in opera di sistemi finalizzati a un affinamento degli effluenti e comunque alla salvaguardia del corpo recettore da eventuali impatti dovuti a situazioni di emergenza nella gestione dell'impianto.
4. Le nuove previsioni insediative dovranno essere supportate dalla verifica di efficaci sistemi di depurazione dei reflui, privilegiando reti fognarie dedicate accompagnate da idonei impianti di depurazione.<sup>35</sup>

### **Art.56.2 - Elaborati di progetto**

1. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere:
  - a) la valutazione dei volumi e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
  - b) la verifica dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti;
  - c) i progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:
    - la verifica della necessità o opportunità di realizzazione di un sistema di depurazione autonomo, comunque già collegato alla rete fognaria esistente, concordato con l'Ente Gestore dei Servizi Idrici Integrati;
    - la realizzazione del collegamento alla rete esistente, in forma di fognatura separata fra acque nere e acque meteoriche;
    - la realizzazione, nel territorio rurale, di impianti di fitodepurazione, a servizio di piccole comunità.
2. Si dispone inoltre che:
  - a) gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se, con apposita relazione geologica e idrogeologica, ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti;

---

<sup>35</sup> Modificato a seguito del Parere Motivato prot. 3560/2023

- b) nei progetti relativi ad interventi agricoli deve essere documentata la tipologia di prodotti chimici impiegati per le colture verificando la possibilità di attuare forme di agricoltura biologica e di lotta integrata ai parassiti;
- c) in occasione di ogni trasformazione o intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio materie o prodotti, o di qualsiasi merce suscettibile di provocare la diffusione di liquidi inquinanti, devono essere osservate le seguenti disposizioni:
- tutte le predette superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;
  - le opere per la raccolta dei liquidi di scolo delle superfici impermeabilizzate devono essere dimensionate anche in funzione delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti per ogni evento meteorico a una precipitazione di 60 mm. (corrispondente ad una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale) uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;
  - le acque di prima pioggia relative a superfici impermeabili superiori ai 2.000 mq dovranno essere sottoposte ad un processo di pretrattamento prima dell'immissione nella rete delle acque meteoriche o nei fossi e canali.
3. Le presenti norme potranno essere integrate ed aggiornate sulla base delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.

## **Art.57. Disposizioni per la limitazione dei fattori inquinanti**

### **Art.57.1 - Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento acustico**

1. I progetti riguardanti le previsioni assoggettate a Piano Attuativo:
- a) essere corredati da studi e indagini che valutino le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni, la loro interazione con l'ambiente circostante;
  - b) prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, che permettano la riduzione delle emissioni in atmosfera;
  - c) prevedere iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa, il risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.
2. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi dovranno fare parte della Relazione di Progetto
3. Con riferimento al Piano di Classificazione Acustica comunale le trasformazioni edilizie e funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dalla normativa in materia. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.
4. I progetti riguardanti le previsioni assoggettate a Piano Attuativo dovranno:
- essere corredati da studi e indagini che valutino e le emissioni acustiche in atmosfera generati dalle trasformazioni, la loro interazione con le fonti di inquinamento acustico esistente;
  - prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera;
  - prevedere iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa, nell'area oggetto d'intervento o trasformazione.

5. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi dovranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso.

#### **Art.57.2 - Disposizioni per la limitazione delle emissioni in atmosfera**

1. I progetti riguardanti le previsioni assoggettate a Piano Attuativo:

- a) essere corredati da studi e indagini che valutino le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni, la loro interazione con l'ambiente circostante;
- b) prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, che permettano la riduzione delle emissioni in atmosfera;
- c) prevedere iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa, il risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.

2. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi dovranno fare parte della Relazione di Progetto.

#### **Art.58. Disposizioni per il potenziamento della raccolta differenziata dei rifiuti**

1. I progetti riguardanti le previsioni assoggettate a Piano Attuativo dovranno prevedere, sulla base di appositi studi, la messa in opera di Isole Ecologiche per la raccolta differenziata delle tipologie di rifiuto stabilite dall'Ente Gestore dei Servizi di Igiene Urbana.

2. Il dimensionamento delle opere e la struttura del servizio dovranno fare parte della Relazione di Progetto.

#### **Art.59. Terre e rocce di scavo**

1. Lo smaltimento o riutilizzo delle terre da scavo è soggetto alle disposizioni del D.Lgs 152/2006, del D.Lgs. n.4 del 16 gennaio 2008: "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale", aggiornato agli art. 185-186 con Legge n.2/2009 e Legge n. 13/2009.

2. In particolare: *le terre e rocce da scavo*, anche di gallerie, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché:

- a) siano impiegate direttamente nell'ambito di opere o interventi preventivamente individuati e definiti;
- b) sin dalla fase della produzione vi sia certezza dell'integrale utilizzo;
- c) l'utilizzo integrale della parte destinata a riutilizzo, sia tecnicamente possibile senza necessità di preventivo trattamento o di trasformazioni preliminari per soddisfare i requisiti merceologici e di qualità ambientale idonei a garantire che il loro impiego non dia luogo ad emissioni e, più in generale, ad impatti ambientali qualitativamente e quantitativamente diversi da quelli ordinariamente consentiti ed autorizzati per il sito dove sono destinate ad essere utilizzate;
- d) sia garantito un elevato livello di tutela ambientale;
- e) sia accertato che non provengono da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;
- f) le loro caratteristiche chimiche e chimico-fisiche siano tali che il loro impiego nel sito prescelto non determini rischi per la salute e per la qualità delle matrici ambientali interessate ed avvenga nel rispetto delle norme di tutela delle acque superficiali e sotterranee, della flora, della fauna, degli habitat e delle aree naturali protette. In particolare deve essere dimostrato che il materiale da utilizzare non sia contaminato con riferimento alla destinazione d'uso del medesimo, nonché la compatibilità di detto materiale con il sito di destinazione;

g) la certezza del loro integrale utilizzo sia dimostrata. L'impiego di terre da scavo nei processi industriali come sottoprodotti, in sostituzione dei materiali di cava, è consentito nel rispetto delle condizioni fissate all'articolo 183 del D.Lgs. 152/06.

3. Le terre e rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto delle condizioni di cui al punto precedente, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti del D.Lgs 152/06.

## **Art.60. Disposizioni per il risparmio energetico**

### **Art.60.1 - Disposizioni generali**

1. Le seguenti disposizioni sono finalizzate a favorire un corretto uso delle risorse energetiche, con l'obiettivo di rendere sostenibili le nuove previsioni insediative e ridurre i consumi riconducibili agli insediamenti e attività esistenti.

2. Le disposizioni dovranno essere integrate ed aggiornate sulla base di quanto prescritto dalla evoluzione della normativa vigente e contemplato nel Piano di Indirizzo Energetico Regionale e nel Piano Energetico Provinciale, approvato con DCP n. 66 del 4 dicembre 2012.

3. Il comune di Casale Marittimo non ricadendo fra i comuni con livello d'attenzione alto con riferimento alla fragilità nei confronti del sistema energia non è tenuto a includere negli strumenti di pianificazione un bilancio energetico annuale, ma è tenuto a osservare, nei propri strumenti urbanistici, una serie di criteri volti al risparmio energetico. In particolare:

3.1 relativamente agli insediamenti civili, valutare la sostenibilità delle proprie previsioni prevedendo, per significative trasformazioni del territorio, l'integrazione tra il sito e gli involucri edilizi con la finalità di recupero in forma "passiva" della maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali. A tal fine dovranno essere previsti criteri tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici atti a facilitare e valorizzare il risparmio energetico e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione, la dotazione di apparecchiature elettriche degli edifici in relazione alla loro destinazione d'uso ed in stretto rapporto con il tessuto urbano e territoriale circostante, anche incentivando la realizzazione di impianti centralizzati, dotati di tutti i dispositivi sufficienti a garantire la contabilizzazione individuale dei consumi e la personalizzazione del microclima;

3.2 relativamente agli insediamenti produttivi, valutare la sostenibilità delle previsioni di insediamenti produttivi, corredando gli atti di opportune elaborazioni atte a valutare la fattibilità tecnico-economica:

- dell'uso della cogenerazione per la soddisfazione, elettrica e termica, dei fabbisogni energetici degli insediamenti previsti nell'area;
- dell'uso di scarti di calore da processi produttivi per la soddisfazione dei fabbisogni energetici degli insediamenti previsti nell'area;
- della possibilità di cessione degli scarti termici degli insediamenti previsti nell'area all'insieme di fabbisogni civili presenti nell'intorno dell'area stessa.

3.3 ricercare soluzioni che privilegino il soddisfacimento dei fabbisogni termici mediante teleriscaldamento;

3.4 promuovere la valorizzazione e lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, con particolare riferimento alla fonte geotermica, alle biomasse ed alla fonte eolica e solare, con riferimento solo all'autoconsumo di natura prevalentemente domestica.

4. I progetti, sottoposti all'esame degli Uffici competenti della A.C. dovranno prevedere soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti rinnovabili.

5. I progetti di interventi che prevedano l'insediamento di nuove utenze dovranno essere supportati dalla verifica del bilancio complessivo dell'insediamento e/o della attività e dovranno prevedere opere, soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, a garanzia di un adeguato approvvigionamento, alla riduzione dei consumi e alla eliminazione degli sprechi. In particolare si dovrà valutare la possibilità di realizzare impianti di produzione di energia diffusa tramite microgenerazione a fonti rinnovabili o cooenerativa.

6. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi dovranno fare parte della Relazione di Progetto.

7. Il presente articolo potrà essere modificato o abrogato dal regolamento di edilizia sostenibile.

### **Art.60.2 - Disposizioni particolari**

1. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere la valutazione del fabbisogno energetico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento e la valutazione dell'effetto di tale fabbisogno sul bilancio energetico complessivo del comune.

2. I progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:

- a) l'ottimale disposizione degli edifici all'interno della lottizzazione, in modo da utilizzare la schermatura prodotta anche dai volumi edificati circostanti per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
- b) l'ottimale disposizione dei locali e delle aperture nei confronti delle condizioni di irraggiamento stagionale delle facciate, in modo da permettere il massimo irraggiamento possibile in inverno e il minimo in estate;
- c) la realizzazione di locali adibiti alla maggiori frequenze con aerazione naturale diretta, evitando di realizzare locali con illuminazione e ventilazione forzata;
- d) l'utilizzo di materiali edili e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita;
- e) la colorazione opportuna delle coperture, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione;
- f) la realizzazione di coperture di tipo ventilato e disposte e già predisposte ad accogliere impianti solari termici o solari fotovoltaici;
- g) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
- h) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- i) l'utilizzo di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle pareti dei locali);
- l) la realizzazione di impianti di climatizzazione in luogo di soli impianti di riscaldamento o condizionamento;
- m) strumenti di controllo dei consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale, interruttori crepuscolari;
- n) la riduzione dell'effetto "*isola di calore*", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica;
- o) Nelle strutture turistico ricettive i parcheggi per le auto dovranno essere realizzati a distanza dai locali adibiti alla frequenza degli ospiti, in modo che non si apprezzino rumori e maleodoranze derivanti dalla mobilità dei veicoli, oppure schermati con barriere vegetali;
- p) Le finestre zenitali per l'areazione di vani abitabili sottotetto potranno essere realizzate se sulla copertura non sono presenti canne fumarie per l'evacuazione dei prodotti della

combustione della legna o delle biomasse; nel caso di impianti a gas devono essere rispettate le distanze minime previste dalla norma UNI 7129/2008.

q) progetti edilizi dovranno prevedere le pavimentazioni esterne di tipo antiscivolo, certificate in base al metodo B.C.R.A. o dalla norma DIN 51130, al fine di limitare il rischio di incidenti domestici.

3. Nei documenti a supporto del progetto dovranno essere indicati:

a) i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa,

b) il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti,

c) i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico,

d) le emissioni in atmosfera,

e) i sistemi di coibentazione,

f) l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie arboree caducifoglie che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni,

g) il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori,

h) i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso,

i) la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento,

l) altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

### **Art.60.3 - Impianti d'illuminazione esterna**

1. Si stabiliscono le disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna, modalità e termini per l'adeguamento degli impianti pubblici alle prescrizioni per la prevenzione dell'inquinamento luminoso.

2. Criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna:

a) la realizzazione di impianti che non disperdano luce verso il cielo;

b) impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta e bassa pressione con colori caldi; possono essere utilizzate altri tipi di lampade unicamente dove è assolutamente necessaria la corretta percezione dei colori;

c) per le strade con traffico motorizzato selezionare i livelli minimi di luminanza ed illuminamento previsto dalle normative tecniche UNI 10439 o DIN 5044;

d) limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio luminoso verso il basso.

e) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso nella misura del 50% del flusso totale dopo le ore 22,00 e dopo le ore 23,00 nel periodo di ora legale. Nelle aree private, residenziali, commerciali e industriali si prevede lo spegnimento programmato totale degli impianti dopo i suddetti orari, eventualmente integrato per ragioni di sicurezza dalla presenza di sensori di prossimità in grado di attivare temporaneamente gli impianti in caso di intrusione o per necessità di utilizzo.

3. Al fine di limitare il disturbo dell'avifauna, dovranno essere previste misure specifiche per il contenimento delle emissioni di luce nelle ore notturne (eccetto le luci di sicurezza), soprattutto in adiacenza alle aree agricole o boscate o in presenza di formazioni fluviali arboree.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Modificato a seguito del Parere Motivato prot. 3560/2023

## **Art.61. Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento elettromagnetico**

### **Art.61.1 - Monitoraggio**

1. L'inquinamento elettromagnetico nel territorio comunale dipende essenzialmente dagli elettrodotti presenti, da fonti riconducibili agli impianti di telefonia mobile e radiotelevisivi oltre che dalle centrali di distribuzione di energia elettrica.
2. L'A.C. provvederà a verificare periodicamente i livelli di emissioni attivando un piano di monitoraggio in accordo con l'ARPAT.

### **Art.61.2 - Disposizioni generali**

1. Oltre al rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti in materia che definiscono i limiti cautelativi per l'esposizione della popolazione e stabiliscono la disciplina per l'autorizzazione all'installazione e all'esercizio degli impianti fissi per telecomunicazioni e radiotelevisivi, al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e garantire un corretto funzionamento dei servizi risultino compatibile con un ordinato assetto urbanistico e con la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali, si individuano le seguenti direttive.
2. I progetti di nuovi impianti fonte di emissioni elettromagnetiche, dovranno contenere:
  - a) la definizione delle fasce di rispetto riferite alle singole tipologie di impianto,
  - b) la valutazione dell'intensità del campo elettrico e del campo di induzione magnetica,
  - c) i limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici generati, in qualunque punto accessibile alle persone, stabiliti in relazione ai presumibili tempi di permanenza giornaliera nelle aree in esame.
3. Nel caso si riscontrino valori superiori ai limiti di legge in zone abitative, adibite ad attività produttive, ricreative, scolastiche e comunque accessibili alla popolazione, il Comune deve ordinare le azioni di risanamento volte a ricondurre i livelli nei limiti previsti.

## **Art.62. Disposizioni particolari relative alle criticità del territorio**

1. In questo articolo si dettano disposizioni in merito al superamento delle principali criticità del territorio; in relazione alle principali previsioni urbanistiche, descritte nelle Schede norma di Allegato B, si dovrà fare riferimento ai contenuti delle schede di Valutazione Ambientale, Allegato A al Rapporto Ambientale della VAS.

### **Art.62.1 - Approvvigionamento e distribuzione della risorsa idrica**

1. L'approvvigionamento e distribuzione della risorsa idrica rappresentano, con l'inefficienza della depurazione delle acque, i fattori di maggiore criticità del territorio. In considerazione dei tempi previsti per l'attuazione degli interventi di POT a livello di ambito territoriale in queste norme si prescrive che l'attuazione di ogni previsione sia subordinata alla verifica delle capacità di approvvigionamento idrico del sistema nel quale essa si colloca e, se valutato inefficiente, sia subordinata alla realizzazione di un sistema di approvvigionamento idrico da concordarsi con l'Ente gestore dei Servizi Idrici Integrati.



## **Art.63. Tutela del paesaggio e delle aree protette** <sup>37</sup>

1. L'attuazione delle nuove previsioni urbanistiche residenziali e infrastrutturali comporterà inevitabilmente un impatto, essenzialmente negativo, sul paesaggio e sulla estetica dei luoghi, per l'introduzione di nuove strutture edificate e il relativo consumo di suolo.
2. Nell'ambito della pianificazione si è evitato di interessare le aree caratterizzate dalla presenza delle Emergenze Ambientali e di significative Risorse Naturali da tutelare.
3. La tutela del paesaggio inteso come risorsa del territorio di Casale Marittimo nei confronti dei nuovi insediamenti può essere gestita predisponendo una particolare progettazione, supportata da strumenti e metodi che possano supportare la valutazione, al tal fine si dispone che i progetti esecutivi relativi alle nuove previsioni assoggettate a Piano Attuativo, siano supportati da simulazioni dell'inserimento del progetto nel paesaggio, rendering fotorealistico.
4. Nelle Schede di Valutazione Ambientale, Allegato A al Rapporto Ambientale della VAS, si dettano ulteriori disposizioni, che per gli interventi di maggiore rilevanza potranno riguardare la ricostituzione degli elementi caratteristici del paesaggio, o se non possibile all'interno del lotto di competenza, la realizzazione di opere compensative o interventi in aree degradate del territorio comunale.

### **Art.63.1 - Qualità dei progetti**

1. Il Piano Operativo persegue una particolare cura della Qualità dei Progetti assumendo essi un ruolo fondamentale nella trasformazione urbanistica del territorio e nella salvaguardia del sistema Paesaggio.
2. Gli obiettivi di fondo del PO sono quelli di:
  - a) preservare la diversità dei paesaggi di Casale Marittimo e di opporsi energicamente ed attivamente alle trasformazioni che possono snaturarne forma e significati;
  - b) puntare all'immagine del territorio di Casale Marittimo come territorio di qualità, con la genesi di una nuova cultura del progetto capace di creare manufatti edilizi che interpretino le condizioni del contesto e di garantire ottime prestazioni funzionali.
3. Gli interventi che assumano particolare rilevanza e appositamente individuati dal POC, dovranno essere sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione di Qualità (CQ) di cui al successivo art.63.3.
4. Tutti i progetti da sottoporre all'esame della CQ dovranno prevedere le seguenti elaborazioni:
  - Relazione di compatibilità paesaggistica  
La relazione contiene gli elementi necessari alla valutazione della qualità architettonica e alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento. La relazione deve, a tal fine, documentare lo stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere previste, le caratteristiche progettuali dell'intervento che ne evidenzino la qualità anche in merito al linguaggio architettonico e formale adottato e rappresentare in modo esaustivo lo stato dei luoghi dopo l'intervento.  
I contenuti della relazione sono differenziati, sulla base degli effetti di trasformazione e di impatto territoriale prodotto dall'intervento.
  - Stato attuale dei luoghi
    - Individuazione del contesto paesaggistico in cui l'intervento ricade e perimetrazione dell'area di intervento.

---

<sup>37</sup> Modificato a seguito del Parere Motivato prot. 3560/2023

- Descrizione, attraverso estratti cartografici e relazione scritta, dei caratteri morfologici (area di crinale, di pianura, di fondovalle) e idrografici (presenza di rii, botri, torrenti), dell'uso del suolo e vegetazione (assetti colturali tipici, boschi, filari, siepi), degli elementi del sistema insediativo (centri storici, edifici storici diffusi) e delle reti infrastrutturali (viabilità storica, centuriazioni) esistenti nell'area di intervento; indicazione di appartenenza a sistemi tipologici di caratterizzazione locale (sistema dell'architettura civile, come ville, palazzi; sistema dell'architettura rurale: poderi, nuclei rurali, fabbricati isolati; appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da percorsi panoramici, appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica).
- Nella descrizione dello stato attuale dei luoghi si dovrà riconoscere ed individuare anche l'eventuale presenza di aree od elementi di degrado.
- L'individuazione dell'area di intervento e la scelta della scala di rappresentazione dello stato attuale saranno effettuate in relazione alla tipologia e alla dimensione dell'opera e ai caratteri del contesto in cui essa ricade; indicativamente l'inquadramento dell'intervento sarà rappresentato in scala 1:10.000-1:5.000-1:2000; l'area di intervento sarà poi descritta e rappresentata nelle scale 1:500-1:200.
- La documentazione fotografica allegata al progetto dovrà riprendere l'area di intervento da percorsi panoramici e da luoghi di normale accessibilità dai quali sia possibile cogliere con completezza i caratteri strutturali del territorio descritti;
- Nel caso di interventi su edifici e manufatti esistenti, oltre agli elaborati indicati nel REC, la rappresentazione dello stato di fatto dovrà documentare in maniera dettagliata, attraverso descrizione testuale, elaborati cartografici e documentazione fotografica, i materiali, i colori, le tecniche costruttive e i dettagli architettonici della preesistenza, nonché gli elementi di decoro ed arredo delle pertinenze.
- Elaborati di progetto
  - inquadramento dell'intervento con individuazione dell'area di intervento e descrizione delle opere da eseguire (tipologia, destinazione, dimensionamento) in scala raffrontabile coincidente con la cartografia descrittiva dello stato di fatto;
  - planimetria dell'area di intervento (scala 1:500 o 1:200) con l'individuazione delle opere di
  - progetto sovrapposte allo stato di fatto (rappresentate con le coloriture convenzionali: rosso nuova costruzione, giallo demolizione) e con la rappresentazione delle soluzioni progettuali previste per le parti inedificate (con una dettagliata rappresentazione di eventuali nuovi elementi di arredo e vegetazionali);
  - sezioni e prospetti dell'area di intervento (scala 1:500 o 1:200) estese anche all'intorno con
  - rappresentazione delle strutture edilizie esistenti, delle opere previste (edifici e sistemazioni esterne), degli assetti vegetazionali e morfologici con l'indicazione di eventuali scavi e riporti per i contesti delle Colline interne e quantificazione dei relativi valori numerici;
  - rappresentazione dell'opera prevista attraverso gli elaborati indicati nel REC, ponendo particolare attenzione alla rappresentazione dei materiali, dei colori, delle tecniche costruttive, dei dettagli architettonici delle nuove costruzioni o degli ampliamenti di edifici esistenti.
- Elementi per la valutazione della qualità architettonica e della compatibilità paesaggistica

- relazione in cui si illustrino le scelte progettuali e la loro coerenza con il contesto paesaggistico. Il testo esplicherà inoltre le ragioni del linguaggio architettonico adottato;
- simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering) comprendente un intorno dell'area di intervento tale da poter cogliere con completezza i caratteri strutturali del paesaggio descritti nello stato di fatto, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni rispetto al contesto paesaggistico;
- previsione di eventuali effetti di trasformazione del paesaggio significativi ed irreversibili rispetto alle caratteristiche e agli elementi di valore descritti e individuati per lo stato attuale dei luoghi;
- indicazione delle opere di mitigazione di tali effetti di trasformazione e, per gli effetti non mitigabili, delle misure di compensazione proposte;
- La documentazione sopra elencata deve descrivere il rapporto istituito dall'intervento con il luogo e le scelte progettuali in relazione alle caratteristiche specifiche del contesto paesaggistico in cui ricade, evitando atteggiamenti indifferenti alle peculiarità dei valori identitari locali.

#### **Art.63.2 - Composizione della CdQ**

1. La CQ è composta dagli stessi membri della Commissione del Paesaggio istituita ai sensi dell'art.153 della L.R.65/2014 e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico con funzione di Presidente.
2. La CQ può avvalersi inoltre dell'apporto di membri straordinari, in relazione alla specificità delle problematiche di ogni singolo progetto da analizzare.
3. Le riunioni della Commissione sono valide con la presenza della metà più uno dei suoi componenti; in caso di parità di voti, il voto del Presidente vale il doppio.
4. I membri esterni della CdQ che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificato motivo preventivamente comunicato al Presidente, decadono dalla carica.
5. In caso di cessazione della carica di un componente per qualunque motivo, il Sindaco, sentita la Giunta Comunale, procede alla sua sostituzione. I membri nominati in sostituzione durano in carica fino alla conclusione del mandato del Sindaco in corso.

#### **Art.63.3 - Ulteriori disposizioni per la tutela ambientale e paesaggistica <sup>38</sup>**

1. Qualora gli interventi da realizzarsi in attuazione delle previsioni del Piano Operativo possano avere effetti sul sito ZSC IT 5160005 "Boschi di Bolgheri Bibbona Castiglioncello" e sulla coerenza globale della rete Natura 2000 (ai sensi dell'art. 88 della L.R. 30/2015, dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza Ambientale.
2. Negli interventi di trasformazione, ricadenti sia in territorio urbanizzato che in territorio rurale, e lungo i corridoi fluviali dovrà essere previsto laddove possibile l'inserimento di fasce tampone con adeguate dotazioni di alberi e specie arboree che, oltre ad assolvere il ruolo di filtro agli inquinanti e barriera acustica, contribuiscono al mantenimento della continuità ecologica, utilizzando a tale scopo specie autoctone (art. 80 della L.R. 30/2015).

---

<sup>38</sup> Modificato a seguito del Parere Motivato prot. 3560/2023

3. Privilegiare per gli spazi aperti l'utilizzo di materiali drenanti, con una adeguata percentuale di copertura arborea e arbustiva, al fine di ridurre al minimo il grado di impermeabilizzazione dei suoli soggetti a trasformazione.

4. Laddove le nuove infrastrutture viarie intersecano corridoi ecologici riconosciuti nella Carta della Rete ecologica del PIT-PPR, adottare misure di mitigazione, quali sottopassi e dissuasori, o altri accorgimenti idonei a ridurre l'impatto veicolare, anche al fine di salvaguardare la fauna selvatica.

## TITOLO X: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, SISMICHE E DI RISCHIO IDRAULICO

### Art.64. Fattibilità del progetto urbanistico

Le Direttive Tecniche contenute nel DPGR n.53/R/2011 indicano di definire la fattibilità delle trasformazioni del territorio in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici, al fine di fornire indicazioni in merito alle limitazioni delle destinazioni d'uso. In seguito alla sovrapposizione delle aree d'intervento individuate nel PO è stata assegnata la specifica Classe di Fattibilità ai sensi del punto 3 (Direttive per la formazione del Regolamento Urbanistico e relative Varianti) del DPGR n.53/R/2011. Le condizioni di fattibilità sono, inoltre, state assegnate in conformità alla normativa PAI (ex Bacino Regionale Toscana Costa) di cui alla Delibera n.13 del 25.01.2005, della Disciplina di Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e della L.R 41/2018.

In particolare, la fattibilità degli interventi previsti dal PO è stata assegnata a livello di SCHEDE NORMATIVE individuate all'interno delle singole UTOE. Ne consegue che per ciascuna scheda norma la categoria di fattibilità è stata assegnata in funzione della tipologia di previsione urbanistica e delle classi di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica. Le UTOE individuate dal PO all'interno delle quali sono state redatte le schede normative, per un totale di n.40 schede, con la relativa tabella di fattibilità, sono le seguenti:

- 1) UTOE 1.A.1 Zona artigianale Terra dei Ceci
- 2) UTOE 1.A.2 Ristorante L'Orso
- 3) UTOE 2.A.1 "Casetta"
- 4) UTOE 3.A.1 Casale Capoluogo
- 5) UTOE 3.A.2 Montaleo
- 6) UTOE 2.A.3 "Le Poggiarelle"
- 7) UTOE R.2 Area di recupero "La Ninfea"
- 8) UTOE 2.B.3 – Ambito di Interesse Archeologico

Per ciascuna scheda norma è stata redatta una tavola con la sovrapposizione dell'area d'intervento con la pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica; inoltre è stata inserita la specifica tabella con le classi di fattibilità e le specifiche prescrizioni.

Si è inoltre proceduto alla valutazione della classe di fattibilità delle **modificazioni ammissibili sul patrimonio edilizio esistente**. Tali modificazioni, derivate dalla L.R. n°65/2014, ricadenti all'interno del SISTEMA INSEDIATIVO variano da interventi di tipo conservativo, quale la manutenzione ordinaria fino alla realizzazione di ampliamenti e autorimesse pertinenziali. L'attuabilità degli interventi all'interno delle zone è normata a livello di NTA (Art.19, 20, 22, 35) e non risulta localizzabile nel dettaglio. Di conseguenza è stata redatta una griglia a doppia entrata nella quale sono specificate tutte le possibili tipologie d'intervento, individuate sulla base dei contenuti delle N.T.A, e il grado di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica. Dall'intersezione delle righe e delle colonne si ottiene la categoria di fattibilità della trasformazione. La griglia è riportata **nelle**

Tabelle n.1a e 1b ~~nella Tabella n.1 allegata~~. Nelle suddette tabelle gli interventi ammessi dal presente piano sono stati correlati con la casistica degli interventi edilizi consentiti dagli artt. 13 e 14 delle Norme PAI (Tabella n.1a) e dalla L.R 41/18 (Tabella n.1b).<sup>39</sup>

In modo analogo si è operato per le trasformazioni ammissibili sul TERRITORIO RURALE; anche in questo caso è stata redatta una griglia a doppia entrata nella quale sono specificate tutte le possibili tipologie d'intervento individuate sulla base dei contenuti delle N.T.A con particolare riferimento agli artt. 19, 20, 26, 28, 32, 33. Dall'intersezione di righe e colonne si ottiene la categoria di fattibilità della trasformazione. La griglia è riportata ~~nelle Tabelle n.2a e 2b nella Tabella n.2 allegata~~. Nelle suddette tabelle gli interventi ammessi dal presente piano sono stati correlati con la casistica degli interventi edilizi consentiti dagli artt. 13 e 14 delle Norme PAI (Tabella n.2a) e dalla L.R 41/18 (Tabella n.2b).<sup>40</sup>

#### **Art.64.1 - Limitazioni imposte dal PAI ex Bacino Regionale Toscana Costa**

L'attuazione degli interventi previsti dal PO ricadenti nella classe di pericolosità molto elevata G4 ed elevata G3, rispettivamente equiparati alla classe PFME e PFE del PAI, è subordinata al rispetto degli artt. 12, 13 e 14 delle Norme d'uso indicate nella disciplina di piano del PAI allegata alla D.G.R. 13 del 25.01.2005. Le norme d'uso per le aree PFE e PFME sono vincolanti e sovraordinate a prescindere dalla classe di fattibilità attribuita nel presente studio e alla nota esplicativa delle suddette norme di seguito riportata.

Nelle aree a **pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME/G4)**, sono consentiti **senza parere dell'autorità di bacino** i seguenti interventi (art.13, comma 7):

- 1) interventi di manutenzione di opere pubbliche;
- 2) interventi di demolizione senza ricostruzione;
- 3) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- 4) interventi di ristrutturazione edilizia **senza aumento di carico urbanistico** nè aumento di superficie coperta;
- 5) messa a norma di strutture e riduzione vulnerabilità degli edifici
- 6) opere di sottofondazione, muri di contenimento, muri a retta che abbiano effetti circoscritti all'opera stessa o all'opera a cui sono funzionalmente connessi, regimazioni superficiali delle acque, drenaggi e movimenti terra che rientrano nella normale pratica di conduzione e regimazione dei suoli (assimilabili alle "normali pratiche agricole").

Per il PAI il concetto di carico urbanistico è da intendersi in funzione dell'aumento del valore dei beni a rischio con particolare riferimento alle persone.

---

<sup>39</sup> Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

<sup>40</sup> Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

Sono consentite **previo parere dell'Autorità di Bacino** le opere di sostegno, le opere di consolidamento o opere di rinforzo o miglioramento dei terreni (secondo le tipologie assimilabili alle NTC2018) che abbiano effetti significativi sulle condizioni di stabilità di una sezione geomorfologica rappresentativa dell'area in frana.

Nelle aree a **pericolosità geomorfologica elevata (PFE/G3)**, sono consentiti gli stessi interventi per le PFME con le medesime condizioni; inoltre, risultano ammessi **con parere dell'Autorità di Bacino nuovi interventi e interventi di ristrutturazione edilizia (ex DPR 380/01) con aumento di carico urbanistico**.

Sono ammessi senza **parere dell'autorità di bacino** i seguenti interventi (art.13, comma 7)

- 1) piscine e volumi tecnici a servizio di abitazioni esistenti;
- 2) tutti i manufatti che non si configurano come volumi edilizi (a titolo di esempio: antenne, pali, serbatoi, recinzioni, muri di cinta, pergolati, tettoie aperte su tre lati);
- 3) ampliamenti volumetrici una tantum fino ad un massimo del 30% del volume esistente;

Il parere dell'AdB conterrà l'ammissibilità degli interventi sulla base delle risultanze di specifici studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità dell'area interessata dall'intervento e della possibile influenza sui versanti sottostanti e soprastanti ed alla definizione della tipologia di opere per gli eventuali consolidamenti. In particolare, la relazione geologica dovrà contenere indagini dettagliate a livello di area complessiva con la verifica di stabilità globale del versante ai sensi delle NTC2018, in condizione ante-trasformazione, transizione e post-trasformazione. Si reitera, comunque, che a prescindere dalla mera attribuzione numerica della classe di fattibilità associata alla casistica degli interventi normativamente ammissibili (tabelle **n.1 e n.2 n.1a, n.2a**) e dalle presenti note, l'attuazione degli stessi è subordinata al rispetto degli artt. 13 e 14 delle Norme di PAI di cui alla DGR 13/2005. Le norme d'uso del PAI per le aree PFE e PFME sono vincolanti e sovraordinate. **In particolare, per le aree PFE si deve fare riferimento all'art 14 c.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".** <sup>41</sup>

#### **Art.64.2 - Limitazioni e indirizzi derivanti dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)**

Il PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) del distretto idrografico dell'Appennino è stato adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Arno con deliberazione n.231 del 17 dicembre 2015. Il PGRA adottato, unitamente alla deliberazione n. 231/2015 e alla deliberazione n.232 è relativo alle misure di salvaguardia con riferimento al territorio delle UoM Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone. Pertanto, con le delibere del Comitato

---

<sup>41</sup> Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

Istituzionale n. 231 e 232 del 17.12.2015 sono stati adottati i Piani di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno con apposizione delle misure di salvaguardia; successivamente con delibera del Comitato Istituzionale n.235 del 3 marzo 2016 il Piano è stato definitivamente approvato. Le aree con pericolosità da alluvione fluviale sono rappresentate su tre classi, secondo la seguente gradazione:

- pericolosità da alluvione elevata (P3), corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni;
- pericolosità da alluvione media (P2), corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni;
- pericolosità da alluvione bassa (P1) corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale.

Le norme e gli indirizzi a scala di bacino contenute al CAPO II, SEZIONE I sono contenute negli articoli n.7-11 che nel seguito vengono riportati.

#### **Art. 7. Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Norme**

1. Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.

2. Nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone e misure previste dal PGA;

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;

e) nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi; nonché interventi di ampliamento, di ristrutturazione di tali impianti e infrastrutture.

3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 non sono consentite:

a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;

b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;

c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P3.

#### **Art. 8 – Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio**

1. Fermo quanto previsto all'art. 7 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:



- a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;
- b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.
- c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

#### **Art. 9 – Aree a pericolosità da alluvione media (P 2) – Norme**

1. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.

2. Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:

- a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone e misure previste dal PGA;
  - b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
  - c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
  - d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;
  - e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.
3. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

#### **Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio**

1. Fermo quanto previsto all'art. 9 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

- f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;
- g) le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;
- h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;
- i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

**Art. 11 – Aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio**

1. Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.

2. La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P.1

**Art.64.3 - Limitazioni imposte dalla L.R. 41/2018**

La LR 41 del 24.07.2018 entrata in vigore il 01.10.2018 sostituisce la LR 21/2012 normando le nuove disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n.49 (Attuazione della Direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni).

In particolare, all'art. 3 (Tutela dei corsi d'acqua) sancisce l'applicazione della norma al reticolo idrografico individuato dalla LR 79/2012 (art.22, lett "e") che a sua volta rimanda all'art. 54 del Decreto Legislativo 152/2006, nelle due fasce di larghezza pari a 10m dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua. All'art. 3 commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 esplicita gli interventi non consentiti e consentiti nelle due fasce di larghezza pari a 10m. Nel seguito si riportano per esteso i commi 1 e 2.

**Comma 1)** *Non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79 (Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla l.r. 69/2008 e alla l.r. 91/1998. Abrogazione della l.r. 34/1994), fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 4.*

**Comma 2)** *Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sono consentiti i seguenti interventi:*

a) *interventi di natura idraulica, quali in particolare:*

1) *trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;*

2) *impermeabilizzazione del fondo degli alvei;*

3) *rimodellazione della sezione dell'alveo;*

4) *nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.*

b) *reti dei servizi essenziali e opere sovrapassanti o sottopassanti il corso d'acqua;*

c) *opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;*

d) *opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);*

e) *interventi volti a garantire la fruibilità pubblica;*

f) *itinerari ciclopedonali;*

g) *opere di adduzione e restituzione idrica;*

h) *interventi di riqualificazione ambientale.*

Nei piani operativi comunali la gestione del rischio alluvioni si raggiunge applicando limitazioni alla fattibilità degli interventi nelle **aree a pericolosità frequenti e poco frequenti**, dove per "pericolosità da alluvione" deve intendersi la probabilità di accadimento di un evento alluvionale in un intervallo temporale prefissato. Nel seguito si riporta la definizione delle suddette pericolosità così come estratte dall'art. 2 - commi d) e e):

d) **“aree a pericolosità per alluvioni frequenti”**: le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs. 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni frequenti o a pericolosità per alluvioni elevata;

e) **“aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti”**: le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs. 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti o a pericolosità per alluvioni media;

Per maggiore chiarezza si riporta la seguente tabella di comparazione tra le classi di PGRA, quelle dei Piani Strutturali e dei Piani Operativi redatti ai sensi del DPGR 53/R/2011.

Regione Toscana		Transitorio (art. 18 c.1)		FONDAZIONE GEOLOGI TOSCANA
Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (comma 1 a)	Pianificazione di bacino e comunale	Aree a pericolosità per alluvioni frequenti	Tra 20-50 anni	D.Lgs 49/10
		Aree a pericolosità per alluvioni elevata	Tr < 30 anni	PGRA
		Aree a pericolosità per alluvioni molto elevata	Tr < 30 anni e h>30cm	PAI Arno
		Aree a pericolosità idraulica molto elevata	Tr < 30 anni	PRG PS e PO
<b>I4</b>				
Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (comma 1 b)	Pianificazione di bacino	Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti	Tra 100-200 anni	D.Lgs 49/10
		Aree a pericolosità per alluvioni media	30 < Tr < 200 anni	PGRA
		Aree a pericolosità per alluvioni elevata	Tr < 30 anni e h<30cm	PAI Arno
		Aree a pericolosità per alluvioni elevata	30 < Tr < 200 anni	PRG PS e PO
<b>I3</b>				
				<b>P3</b>
				<b>P2</b>

Pisa, 28/09/2018

Geol. Andrea Salvadori

La **classe di pericolosità per alluvioni frequenti** della LR 41/18 corrisponde alle aree classificate a pericolosità molto elevata (I4) definiti nella carta di pericolosità idraulica (TAV.G6) redatta ai sensi del DPGR 53/R e alla classe per alluvioni elevata (P3) del PGRA. Il tempo di ritorno relativo a questa classe è  $Tr < 30$  anni.

La **classe di pericolosità per alluvioni poco frequenti** della LR 41/18 corrisponde alle aree classificate a pericolosità elevata (I3) definiti nella carta di pericolosità idraulica (TAV.G6) redatta ai sensi del DPGR 53/R e alla classe per alluvioni media (P2) del PGRA. Il tempo di ritorno relativo a questa classe è  $30 < Tr < 200$  anni.

Le aree classificate a **pericolosità media (I2)** individuate nella carta di pericolosità idraulica (TAV.G6) devono essere equiparate alle **aree a pericolosità per alluvioni bassa (P1)** del PGRA. Tali aree corrispondono ad aree inondabili da eventi con tempi di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondo valle alluvionale. In queste aree si applica l'art.11 della Disciplina di Piano del PGRA.<sup>42</sup>

L'ammissibilità o meno degli interventi viene articolata con la distinzione degli interventi edilizi ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (CAPO III, artt. 9, 10,11,12, 13, 14) e quelli ricadenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato (CAPO IV, artt. 15, 16), e che ricadono nelle aree classificate dal PO nelle classi a pericolosità elevata (I3) e a pericolosità molto elevata (I4). La LR 41/18 non si applica alle aree classificate a pericolosità I1 (pericolosità bassa) e a pericolosità media (I2) con  $200 < T_r < 500$  anni. Per la disamina dell'ammissibilità degli interventi si rimanda alla lettura dei suddetti articoli.

Nelle aree a **pericolosità per alluvioni poco frequenti** equiparate alle aree a pericolosità idraulica elevata (I3) e nelle aree a **pericolosità per alluvioni frequenti** equiparate alle aree a pericolosità idraulica molto elevata (I4), la normativa (*art.18 -Disposizioni transitorie per la classificazione delle aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti e per la magnitudo idraulica*) sancisce che deve essere assunto come battente di riferimento, qualora non determinato:

- a) il battente corrispondente alla quota in alveo della superficie dell'acqua dell'evento alluvionale poco frequente, valutata rispetto al livello del mare;
- b) nei casi in cui non sia determinabile la quota in alveo della superficie dell'acqua dell'evento alluvionale poco frequente, il battente è pari a 2.0 metri.

Si deve, pertanto, assumere che nelle aree collinari dove non sono stati effettuati studi idraulici di dettaglio, nelle aree classificate a pericolosità elevata (I3) e a pericolosità molto elevata (I4), in mancanza della quota dell'acqua all'interno dell'alveo, il raggiungimento di condizioni di sicurezza si raggiunge applicando una quota di imposta pari a 2.0m.

Inoltre, la norma sancisce che nel rispetto delle disposizioni della LR 65/2014 ai fini del raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2, i comuni nei piani operativi, individuano nelle zone soggette ad alluvioni frequenti o poco frequenti, le opere di cui all'articolo 8 della LR 41/18, necessarie per l'attuazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie. Nel seguito si riporta la tipologia delle opere per la gestione del rischio di alluvioni (art. 8 - commi 1 e 2):

*1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2:*

- a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;*
- b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;*
- c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;*
- d) interventi di difesa locale.*

---

<sup>42</sup> Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

2. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;

b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:

1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;

2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

Il rischio medio (R2), è definito all'art.2 comma m),

m) "rischio medio R2"....è il rischio per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche;

Si precisa che per la verifica dell'ammissibilità degli interventi previsti e ammessi dal PO si dovrà fare specifico riferimento all'articolazione della LR 41/18; le presenti note hanno solo funzione esplicativa e non si sostituiscono alla normativa.

#### **Art.65. Classi di fattibilità**

Le condizioni di attuazione (classificazione di fattibilità) delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali per fattori geologici, idraulici e sismici riferite al territorio comunale di Casale Marittimo sono state assegnate sulla base dei criteri contenuti nelle seguenti normative:

- 1) D.P.G.R. 53/R/2011 - Allegato A -punto 3.2 (Fattibilità in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici);
- 2) Norme PAI (Piano Assetto Idrogeologico) ex Bacino regionale Toscana Costa - D.C.R.n.13 del 25.01.2005, relativamente alla pericolosità da frana e geomorfologica;
- 3) Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico dell'Appennino settentrionale, relativamente alla pericolosità idraulica;
- 4) Legge regionale n.41 del 24.07.2018 (*Disposizioni urgenti in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23.02.2010, n.49 (attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014.*);

Nel seguito si riportano le definizioni generali di fattibilità contenute al **punto 3.1 - Condizioni di fattibilità** a cui si è fatto riferimento per la definizione delle specifiche classi, distinte in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici. In particolare alla fattibilità per gli aspetti geologici è stata assegnata la sigla FG\*, per gli aspetti idraulici FI\*, per gli spetti sismici FS\*.

**Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):** 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.

**Fattibilità con normali vincoli (F2):** 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.

**Fattibilità condizionata (F3):** 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.

**Fattibilità limitata (F4):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Nel seguito, per le diverse categorie fattibilità, sono riportate le norme e le prescrizioni inerenti le indagini da eseguirsi nella fase esecutiva e/o di piani urbanistici.

## **Art.66. Fattibilità degli interventi**

Fattibilità per fattori geologici

### **F.G1. - Fattibilità senza particolari limitazioni**

Tale classe è attribuita alle previsioni d'intervento di modesta o irrilevante consistenza o ricadenti in aree senza problematiche a carattere geomorfologico, idrogeologico e geotecnico (classe di pericolosità G1) per le quali non sono richieste prescrizioni specifiche salvo quanto previsto dalla disciplina di settore. In particolare, rientrano in questa classe di fattibilità i singoli interventi esecutivi che non comportano incremento di volume, incremento di carico di esercizio sul substrato e/o interventi sulle fondazioni. Nel caso in cui l'intervento si rifletta comunque nel deposito del progetto presso l'Ufficio del Genio Civile dovranno essere redatte indagini geologico-tecniche ai sensi del D.M. 17.01.2018 – Norme Tecniche per le costruzioni e del DPGR 36/R/2009.

### **FG2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto**

Gli interventi con classe di fattibilità FG2 sono attuabili sulla base dei risultati di specifiche indagini da eseguirsi a livello di intervento edificatorio e di piano attuativo (o similare). Le indagini geologiche da effettuarsi ai sensi delle NTC 2018 e del DPGR 36/R/2009 e relativa circolare del 18.01.2010 potranno individuare specifiche prescrizioni a carattere geologico e/o geotecnico che dovranno essere eseguite in sede di progettazione. Nel caso di piani urbanistici, la tipologia d'indagine deve essere realizzata sulla base dei criteri indicati dall'Art. 6 – Comma 5 del DPGR 36/R e deve essere commisurata alla classe di indagine che si ricava calcolando le dimensioni dell'intero piano urbanistico e non dei singoli manufatti o lotti. Le indagini, le valutazioni e le verifiche devono essere oggetto di una relazione geologica e geotecnica da porre a corredo e costituente parte

integrante della progettazione delle opere; nella relazione devono essere esposti i risultati delle indagini compiute, i parametri adottati, i metodi e i calcoli. La parametrizzazione geotecnica adottata per le verifiche deve essere stimata sulla base di indagini in situ e/o in laboratorio.

Nella relazione geologica dovranno, inoltre, essere affrontate le problematiche per effettuare scavi per fondazioni o tagli di versante: in particolare, ogni qualvolta il fronte di scavo superi l'altezza di 1.5m dovrà essere effettuata la verifica di stabilità in condizioni transitorie e di progetto. Nei casi in cui, l'intervento ricada in aree caratterizzate da valori di acclività maggiori del 15% e implichi scavi o riporti con conseguenti variazioni di natura morfologica si richiedono indagini dettagliate a livello di area complessiva e la verifica di stabilità globale del versante in condizione transitoria e post-trasformazione.

### **FG3 - Fattibilità condizionata**

Tale classe di fattibilità è stata assegnata a livello delle singole schede Norma nelle quali si dovrà far riferimento alle specifiche prescrizioni, e non è stata assegnata nelle tabelle di fattibilità a doppia entrata (1a e 2a) nelle quali dovrà essere fatto riferimento alle Norme PAI vigenti. ~~assegnata a tutte le trasformazioni o agli interventi ricadenti nella classe di pericolosità elevata G3 equiparata alla classe PFE del PAI. Inoltre, è stata assegnata agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia che NON prevedono incrementi di volume, ricadenti nella classe di pericolosità molto elevata G4 equiparata alla classe PFME del PAI.~~ L'attuazione degli interventi ricadenti in tale classe di fattibilità è subordinata al rispetto degli artt. 12, 13 e 14 delle Norme d'uso indicate nella disciplina di Piano del PAI allegate alla D.G.R. 13 del 25.01.2005. Le norme d'uso per le aree PFE e PFME sono vincolanti e sovraordinate. ~~a prescindere dalla classe di fattibilità attribuita nel presente studio.~~ In particolare, per le aree PFE si deve fare riferimento all'art 14 c.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".<sup>43</sup>

In particolare, ai sensi della D.G.R. 13 del 25.01.2005<sup>44</sup> la realizzazione degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata al parere dell'AdB che dovrà esprimersi sull'ammissibilità degli interventi sulla base delle risultanze di specifici studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità dell'area interessata dall'intervento e della possibile influenza sui versanti sottostanti e soprastanti ed alla definizione della tipologia di opere per gli eventuali consolidamenti. In particolare, la relazione

---

<sup>43</sup> Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

<sup>44</sup> Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

geologica dovrà contenere indagini dettagliate a livello di area complessiva con la verifica di stabilità globale del versante ai sensi delle NTC2018, in condizione ante-trasformazione, transizione e post-trasformazione. Per la realizzazione degli interventi dovranno essere, altresì, tenuti in conto i criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici contenuti nel punto 3.2.1 della DPGR 53/R.

#### **FG4 -Fattibilità limitata**

Tale classe di fattibilità non è stata assegnata nè a livello di schede d'intervento nè a livello delle tabelle a doppia entrata nelle quali sono state specificate tutte le possibili tipologie d'intervento e il grado di pericolosità. A tale classe di fattibilità si è voluto assegnare il significato pedissequo riportato nella 53/R:

*punto 3.1 - "si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo Regolamento Urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione".*

Si precisa, infatti, che a livello di PO non sono stati individuati interventi di messa in sicurezza riguardanti aree a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata propedeutici alla realizzazione degli interventi stessi. ~~Agli interventi individuati nelle NTA e riportati nelle tabelle di fattibilità n.1 e n.2, ricadenti nelle classi di pericolosità G3/PFE e G4/PFME, è stata assegnata, rispettivamente, classe di fattibilità FG3 o NF (Non Fattibile). La classe di fattibilità FG3 si riferisce a tutti quegli interventi che ai sensi delle Norme di Piano del PAI (art. 13 e 14) risultano fattibili senza condizioni o fattibili con parere favorevole dell'Autorità di Bacino. Si precisa, comunque, che a prescindere dalla mera attribuzione numerica della classe di fattibilità associata alla casistica degli interventi normativamente ammissibili, l'attuazione degli stessi è subordinata al rispetto degli artt. 13 e 14 delle Norme di PAI di cui alla DGR 13/2005. Le norme d'uso del PAI per le aree PFE e PFME sono vincolanti e sovraordinate.~~<sup>45</sup>

#### **NF -Non fattibile**

**La classe di fattibilità "non fattibile" è stata assegnata agli impianti di smaltimento a dispersione con tipologia subirrigazione che non sono ritenuti ammissibili all'interno dei corpi di frana attivi (G4/PFME/S4).** ~~La classe di fattibilità "non fattibile" è stata assegnata agli interventi ricadenti nella classe di pericolosità geomorfologica molto elevata (G4/PFME) in contrasto con le Norme PAI e per i quali al momento il PO non è corredato da studi di messa in sicurezza (punto 3.2.1 DGR 53/R/2011) che quindi si intendono a carico del proponente e dai cui esiti e conseguentemente dal parere vincolante dell'Autorità di Bacino potrà essere definita una nuova eventuale fattibilità.~~<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

<sup>46</sup> Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile



## Fattibilità per fattori sismici

### FS1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

Le previsioni urbanistiche e infrastrutturali ricadenti in questa classe non sono soggette ad approfondimenti e/o prescrizioni specifiche e a condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere sismico. La validità delle soluzioni progettuali adottate deve comunque essere motivata nella relazione geologica e geotecnica.

### FS2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

Le previsioni urbanistiche e infrastrutturali ricadenti in questa classe non sono soggette ad approfondimenti e/o prescrizioni specifiche e a condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere sismico, salvo fornire indicazioni riferite a potenziali rischi non verificati nello studio di Microzonazione sismica. La validità delle soluzioni progettuali adottate deve comunque essere motivata nella relazione geologica e geotecnica. Le indagini a carattere sismico dovranno comunque effettuarsi in accordo con le NTC 2018 e il DPGR 36/R/2009 e relativa circolare del 18.01.2010. Nel caso di piano attuativi o similari sono richieste indagini strumentali di supporto alla fattibilità geomorfologica che dovranno essere commisurate alla classe di indagine che si ricava calcolando le dimensioni dell'intero piano unitario convenzionato e non dei singoli manufatti o lotti.

### FS3 - Fattibilità condizionata

Tale classe è stata assegnata **solo a livello delle singole schede Norma** a tutti gli interventi ricadenti nella classe di pericolosità sismica S3 ad eccezione della manutenzione ordinaria e agli interventi che vanno dalla manutenzione straordinaria alla sostituzione edilizia, di tipo conservativo che non prevedono incremento di volume, ricadenti nella classe di pericolosità sismica S4<sup>47</sup>. Le previsioni urbanistiche e infrastrutturali ricadenti in questa classe, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, con riferimento agli aspetti evidenziati nello studio di microzonazione sismica (MS), richiedono indagini geognostiche e geofisiche articolate secondo il punto 3.5 (*Criteria generali in relazione agli aspetti sismici - aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata - S3, lettere a, b, c, d, e del DPGR 53/R/2011*). Le indagini di carattere geofisico e geotecnico devono permettere la redazione delle opportune verifiche di sicurezza e una corretta definizione dell'azione sismica. La relazione geologica redatta ai sensi del DPGR 36/R/2009 e relativa circolare del 18.01.2010, e delle NTC 2018 dovrà contenere le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa e per la valida formazione del titolo abilitativo. Nel caso di piani urbanistici le indagini geofisiche dovranno essere commisurate alla classe di indagine che si ricava calcolando le dimensioni dell'intero piano e non dei singoli manufatti o lotti

### FS4 - Fattibilità limitata

---

<sup>47</sup> Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

Analogamente alla classe di fattibilità FG4, la classe di fattibilità FS4 non è stata assegnata né a livello di schede d'intervento né a livello delle tabelle a doppia entrata contenenti gli interventi normativamente ammissibili e il grado di pericolosità. ~~La classe di fattibilità degli interventi associata alla classe di pericolosità sismica S4 è stata fatta corrispondere a quella indicata per le classi di pericolosità geomorfologica G4/PFME~~ **Gli interventi ricadenti nella classe sismica S4** in quanto trattasi di aree interessate da dissesti attivi e rispettive aree d'influenza **sono subordinati all'applicazione delle** ~~per i quali si applicano le~~<sup>48</sup> Norme di salvaguardia del PAI. Pertanto, l'ammissibilità degli interventi nella classe di pericolosità sismica S4 deve rifarsi alla fattibilità geomorfologica subordinata alla normativa sovraordinata (PAI).

### **NF -Non fattibile**

Sulla base dei criteri adottati per la definizione delle classi di fattibilità geomorfologica, la classe di fattibilità NF -"non fattibile" è stata assegnata **agli impianti di smaltimento a dispersione con tipologia subirrigazione, ricadenti nel sistema insediativo, che non sono ritenuti ammissibili all'interno dei corpi di frana attivi (G4/PFME/S4).** ~~agli interventi non conservativi che implicano un incremento di volume ricadenti nella classe di pericolosità sismica molto elevata (S4) corrispondenti ai dissesti attivi e alle rispettive aree d'influenza classificate a pericolosità geomorfologica molto elevata (G4/PFME). Pertanto, la classe di fattibilità in oggetto, assegnata sulla base degli aspetti sismici, risulta subordinata alla fattibilità a carattere geomorfologico. Gli interventi non fattibili sulla base del criterio sismico sono quelli che risultano in contrasto con le Norme PAI e per i quali al momento il PO non è corredato da studi di messa in sicurezza (punto 3.2.1 e 3.5 del DPGR 53/R/2011) che quindi si intendono a carico del proponente e dai cui esiti e conseguentemente al parere vincolante dell'Autorità di Bacino potrà essere definita una nuova eventuale fattibilità.~~<sup>49</sup>

### **Fattibilità per fattori idraulici**

#### **FI1- Fattibilità senza particolari limitazioni**

Le previsioni urbanistiche e infrastrutturali ricadenti in questa classe non sono soggette ad approfondimenti e/o prescrizioni specifiche e a condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Nelle aree agricole fuori dai centri urbani dovrà essere fatta particolare attenzione alla regimazione delle acque meteoriche con la presentazione di un progetto di regimazione delle acque superficiali che dovrà recapitare nel reticolo idraulico esistente. Si precisa che per tutti gli interventi ritenuti ammissibili dal PO e ricadenti nella classe di pericolosità idraulica bassa I1 e media I2/P1 non si applica la LR 41/2018. **Nella classe media I2 equiparata alla classe di pericolosità bassa P1 del PGRA si applica l'art.11 della Disciplina di Piano.**<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

<sup>49</sup> Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

<sup>50</sup> Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

## **FI2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto**

Tale classe è attribuita alle previsioni d'intervento di qualsiasi consistenza ricadenti nelle aree con pericolosità idraulica I2/P1 (pericolosità media/bassa) e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricompresi nella manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria senza aumento di volume, restauro e risanamento conservativo senza variazioni volumetriche, ristrutturazione edilizia di tipo conservativo senza demolizione e senza variazioni volumetriche ricadenti in I3/P2 (pericolosità elevata/alluvioni poco frequenti).

Le previsioni urbanistiche e infrastrutturali ricadenti in questa classe di fattibilità potranno essere realizzati garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico in coerenza con gli artt. 7-11 del PGRA; nelle aree classificate a pericolosità I3/P2 (pericolosità elevata/alluvioni poco frequenti) dovrà altresì essere applicata la LR 41/2018. Nelle aree agricole fuori dai centri urbani dovrà essere fatta particolare attenzione alla regimazione delle acque meteoriche derivanti dalle superfici impermeabili delle aree oggetto di trasformazione, con la presentazione di un progetto di regimazione delle acque che dovranno recapitare nel reticolo idraulico esistente.

Si precisa che per tutti gli interventi ritenuti ammissibili dal PO e ricadenti nella classe di pericolosità idraulica I2/P1 non si applica la LR 41/2018; **in quest'ultima classe si applica l'art.11 della Disciplina di piano del PGRA.** <sup>51</sup>

## **F.I3. - Fattibilità condizionata**

~~La classe di fattibilità condizionata FI3 è stata assegnata agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, agli ampliamenti, alla realizzazione di autorimesse pertinenziali e alla nuova edificazione di edifici ad uso agricolo ricadenti nelle aree classificate nella classe I3 (pericolosità idraulica elevata) corrispondente alla classe media P2 del PGRA e alla pericolosità per alluvioni poco frequenti della LR 41/18 ; le aree così classificate sono state individuate per tutto il territorio comunale con criterio morfologico in accordo con i principi della 53/R/2011 e nella scheda norma "AT1 La Casetta Camping valle Gaia e Villaggio La Casetta" tramite studi idraulici di dettaglio. Per la tipologia degli interventi ammessi nel PO a cui è stata assegnata la classe F.I3 si vedano le tabelle di fattibilità n.1 e n.2 nelle quali sono state individuate le specifiche tipologie d'intervento; analogamente si faccia riferimento alle schede norma inserire nelle NTA per la relativa classificazione di fattibilità. La classe di fattibilità FI3 è stata assegnata alle schede Norma AT1, ID14, ID15, OP1.~~ Si precisa che tutti gli interventi classificati a fattibilità F.I3 ~~nelle tabelle n.1 e 2~~ e nelle schede norma, l'attuazione degli interventi stessi è subordinata al pieno rispetto della L.R.41/2018, nonchè alla Disciplina di Piano del PGRA (artt.7 e ~~8~~ 10). <sup>52</sup>

Le aree a pericolosità idraulica elevata I3 corrispondenti alle aree interessate da alluvioni poco frequenti (art. 18 comma 1b della LR 41/2018) e a pericolosità di alluvione media (P2) del PGRA

---

<sup>51</sup> Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

<sup>52</sup> Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

sono quelle interessate da tempi di ritorno compresi tra 30 e 200 anni. In ottemperanza alla LR 41/2018 la gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2:

- a) opere idrauliche (di tipo strutturale) che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;
- b) opere idrauliche (di tipo strutturale) che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
- c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
- d) interventi di difesa locale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

- a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;
- b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:
  - 1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;
  - 2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

Nei punti a) e b) come opere idrauliche si devono intendere quelle strutturali da realizzarsi preventivamente o contestualmente all'intervento; nel caso dell'opera di tipo a) questa ha l'effetto di eliminare il battente, nel caso dell'opera di tipo b) l'opera strutturale riduce il battente non eliminandolo completamente e pertanto è richiesta una contestuale azione di autosicurezza (sopraelevazione). L'intervento di tipo c) prevede l'attuazione solo dell'autosicurezza tramite la sopraelevazione che tenga conto del battente idraulico atteso comprensivo del franco di sicurezza che deve essere pari ad almeno 0.3m. Infine, le opere del punto d) consistono in opere di difesa locale.

L'attuazione degli interventi deve, inoltre, rispettare le norme riportate agli artt. 9 e 10 del PGRA. Il progetto delle opere di messa in sicurezza idraulica e la determinazione dei volumi di compensazione deve essere supportato, oltre che dalla relazione geologica e geotecnica, da uno studio idrologico e idraulico di dettaglio che garantisca la messa in sicurezza sul battente idraulico atteso. Per quanto riguarda le opere idrauliche di tipo strutturale l'approvazione dei progetti di messa in sicurezza idraulica da parte degli enti competenti costituisce un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia o permesso a costruire. Della sussistenza della dimostrazione dell'eliminazione del pericolo e della dimostrazione che l'intervento non aumenta la pericolosità a monte e a valle deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo dell'attività edilizia.

#### **F.I4. - Fattibilità limitata**

**Tale classe non è stata attribuita nè a livello di tabelle di fattibilità a doppia entrata nè a livello delle singole schede norma.**

La classe di fattibilità limitata FI4 è stata attribuita alle previsioni urbanistiche ricadenti nella classe di pericolosità idraulica molto elevata (I4/P3). Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza di tipo strutturale che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo Piano Operativo, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione. In particolare la fattibilità FI4 è stata assegnata alle aree della scheda norma "OP.1 Casale Capoluogo Via dei Tramerini" ricadenti nella classe di pericolosità idraulica I4/P3 desunta da uno specifico studio idraulico redatto nell'ambito del presente PO dall'Ing. David Bertacco. L'attuazione degli interventi è subordinata alle opere di messa in sicurezza di tipo strutturale individuate tramite lo studio idraulico di dettagli. Tale classe ha il significato che fino a quando gli interventi di messa in sicurezza idraulica non saranno realizzati e omologati, le previsioni sono da considerarsi non fattibili.<sup>53</sup>

#### **Art.67. Disposizione indagini geologiche**

Le presenti disposizioni si applicano agli interventi edilizi che comportano nuove volumetrie o incremento di quelle esistenti, alle nuove infrastrutture ed alle trasformazioni morfologiche, nonché in generale a tutte le previsioni di interventi che prevedano nuove opere a prevalente fruizione antropica; salvo casi specifici, non sono soggette a tali disposizioni la manutenzione ordinaria e le demolizioni senza ricostruzione.

#### **Indagini geognostiche e geofisiche**

Devono essere eseguiti idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici che, in funzione delle opere previste, forniscano un'adeguata parametrizzazione del sottosuolo fino alla profondità significativa connessa alle opere stesse. I dati geologici e idrogeologici devono caratterizzare l'area di progetto ed un suo conveniente intorno. I parametri geologico-tecnici complessivi devono essere funzionali alla progettazione edilizia a livello esecutivo. Le indagini, le valutazioni e le verifiche devono essere oggetto di una relazione geologica e geotecnica da porre a corredo e costituente parte integrante della progettazione delle opere; nella relazione devono essere esposti i risultati delle indagini compiute, i parametri adottati, i metodi e i calcoli. La parametrizzazione geotecnica adottata per le verifiche deve essere stimata sulla base di indagini in situ e/o in laboratorio. Per le opere soggette alla normativa antisismica vigente la tipologia dell'indagine è regolamentata dalle relative linee guida della Regione Toscana (DPGR 36/R/2009 e circolare esplicativa del 18.01.2010). Inoltre, gli interventi ricadenti nelle aree a vincolo idrogeologico devono ottemperare la L.R. 39/2000 e il DPGR 48/R/2003.

#### **Verifiche generali sul drenaggio delle acque piovane**

---

<sup>53</sup> Modificato a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

Si devono prevedere verifiche anche solo di carattere qualitativo sulla regimazione locale delle acque superficiali e in generale sul buono stato dei drenaggi esistenti, al fine di valutarne l'eventuale influenza sulle opere da eseguire. Il progetto deve comprendere valutazioni sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali e quant'altro impermeabilizzato) ed alla pioggia di adeguata durata valutata con tempo di ritorno trentennale; il progetto deve inoltre prevedere gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico ricettore.

#### **Art.68. Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile (Art.94 -D.L. n°152/2006)**

Nel presente paragrafo sono inserite le salvaguardie da applicare nelle aree circostanti i pozzi ad uso idropotabile afferenti alla rete acquedottistica pubblica ai sensi dell'art.94 del D.L. 152/2006 e successive modifiche. In particolare, è definita la zona di tutela assoluta costituita dall'area immediatamente circostante la derivazione con raggio pari a 10m dal punto di captazione. Tale area deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e ha un'estensione di 200m di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione. Tali aree di salvaguardia sono state applicate ai tre pozzi gestiti da ASA spa ubicati in località Le Preselle e afferenti all'acquedotto pubblico. La visualizzazione di tali aree è visibile nella Carta idrogeologica - TAV. G3.

In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto

presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

#### **Art.69. Ambiti di rispetto fluviale**

Nei tematismi della carta geomorfologica (TAV. G4) e della carta di pericolosità geomorfologica (TAV. G5) è stato riportato il reticolo idrografico e di gestione individuato dalla Regione Toscana attuando quanto disposto dalla Legge regionale 79/2012; tale reticolo è stato approvato per la prima volta nel 2013 e successivamente è stato aggiornato con D.C.R 1001/2016. Nel corso del 2017 il reticolo è stato aggiornato esclusivamente dal punto di vista tecnico, con modifiche minime rispetto alla consistenza chilometrica complessiva (meno di 10 Km su tutto il territorio regionale). Le istruttorie, svolte congiuntamente con tutti i soggetti pubblici coinvolti, sono state approvate con Delibera di Giunta 1357/2017.

Nella suddetta cartografia sono rappresentati con il colore blu i tratti facenti parte del reticolo di cui alla L.R. 79/2012 (art.22, lett "e") che rimanda all'art. 54 del Decreto Legislativo 152/2006 su cui si applica la fascia di tutela assoluta pari a 10m a partire da ciascun ciglio di sponda, e con il colore marrone i tratti non facenti parte del reticolo idrografico della LR 79/2012 ma rappresentabili dal punto di vista cartografico. Il reticolo su cui si applica la fascia di tutela assoluta rappresenta "l'insieme degli elementi che costituiscono il sistema drenante alveato del bacino idrografico". Nei tematismi prodotti non è stato possibile rappresentare cartograficamente la fascia dei 10m.

La Normativa di riferimento relativa alle fasce di tutela per i corsi d'acqua è la L.R. n.41/2018 che all'art. 3 commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 esplicita gli interventi non consentiti e consentiti. In particolare, si riportano per esteso i commi 1 e 2.

**Comma 1)** *Non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79 (Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla l.r. 69/2008 e alla l.r. 91/1998. Abrogazione della l.r. 34/1994), fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 4.*

**Comma 2)** *Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sono consentiti i seguenti interventi:*

*a) interventi di natura idraulica, quali in particolare:*

- 1) trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;*
- 2) impermeabilizzazione del fondo degli alvei;*
- 3) rimodellazione della sezione dell'alveo;*
- 4) nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.*

*b) reti dei servizi essenziali e opere sovrapassanti o sottopassanti il corso d'acqua;*

- c) opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;
- d) opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);
- e) interventi volti a garantire la fruibilità pubblica;
- f) itinerari ciclopedonali;
- g) opere di adduzione e restituzione idrica;
- h) interventi di riqualificazione ambientale.

#### Art.70. Vulnerabilità idrogeologica

Con il tematismo della Vulnerabilità Idrogeologica il territorio comunale è stato suddiviso in quattro classi (Vulnerabilità irrilevante, Vulnerabilità bassa, Vulnerabilità media – sottoclasse 3a e 3b - TAV. n.G9). Nella relazione geologica viene esemplificata la metodologia applicata, i risultati ottenuti e il significato delle quattro classi di vulnerabilità idrogeologica con le relative considerazioni sul livello di rischio di inquinamento in relazione alle possibili trasformazioni.

Nella tabella che segue sono state evidenziate le possibili tipologie d'intervento significative ai fini ambientali; in particolare, i vari sistemi di smaltimento dei liquami rappresentano trasformazioni subordinate alla realizzazione di gran parte degli interventi a carattere edilizio ogni volta che l'area d'intervento è priva della pubblica fognatura. I sistemi di smaltimento ammissibili per lo scarico al suolo sono quelli definiti dal DPGR 46/R/2008 successivamente modificato dal DPGR 76/R/2012. In particolare, si deve fare riferimento al Capo 2 - DISPOSIZIONI PER LO SCARICO SUL SUOLO DI ACQUE REFLUE DOMESTICHE DA IMPIANTI CON CARICO MINORE OD UGUALE A 100 AE e per lo scarico nelle ACQUE SUPERFICIALI all'ALLEGATO 3 - Capo1- Tabella n.2 nella quale vengono individuati i trattamenti appropriati.

Sono stati distinti i sistemi con dispersione nel sottosuolo e quelli con scarico in acque superficiali. **Sono da considerarsi non ammissibili gli smaltimenti con dispersione nel sottosuolo (subirrigazione) che ricadono nelle aree classificate a vulnerabilità idrogeologica media (sottoclassi 3a e 3b) della TAV. G9.** Nella suddetta tabella sono state, inoltre, riportate le principali attività agro-zootecniche che possono essere praticate nel territorio comunale.. Le classi di fattibilità devono intendersi unicamente secondo le specifiche definizioni contenute nel DPGR 53/R/2011.

TRASFORMAZIONI AMMISSIBILI	Classi di vulnerabilità idrogeologica			
	1	2	3a	3b
<b>Smaltimenti con dispersione nel sottosuolo</b> - Subirrigazione	F1	F2	N.F.	N.F.
<b>Smaltimenti con immissione in acque superficiali</b> - Subirrigazione con drenaggio - Fitodepurazione (flusso orizzontale HF/flusso verticale VF) - Altri impianti assimilabili ai trattamenti appropriati individuati nell'allegato n.3 del DPGR 76/R.	F1	F2	F2	F2
<b>Smaltimenti senza dispersione nel sottosuolo e scarico nelle acque superficiali</b>	F1	F1	F1	F1



-Fitodepurazione a circolo chiuso				
Allevamenti zootecnici	F1	F1	F2	F2
Vigneti, frutteti e oliveti in coltura specializzata	F1	F1	F1	F1
Coltivazione del suolo a seminativo	F1	F1	F1	F1
Coltivazioni biologiche	F1	F1	F1	F1

**APPROVATO - TABELLA N.1a: Fattibilità degli interventi sugli edifici del SISTEMA INSEDIATIVO per gli aspetti geomorfologici e sismici**

	Interventi edilizi estratti dagli artt. 13 e 14 delle Norme PAI ex Bacino Regionale Toscana Costa	Interventi ammessi dalle NTA	Classe di pericolosità geologica (DPGR 53/R e PAI)				Classe di pericolosità sismica (DPGR 53/R)			
			G1	G2	G3/PFE	G4/PFME	S2	S3	S4	
1	Manutenzione ordinaria	Manutenzione ordinaria - art.19-comma 1	FG1	FG1	Norme PAI	Norme PAI	FS1	Norme PAI	Norme PAI	
2	Manutenzione straordinaria	Manutenzione straordinaria senza aumenti di volume - art.19-comma 5	FG1	FG2	Norme PAI	Norme PAI	FS2	Norme PAI	Norme PAI	
3	Restauro e risanamento conservativo	Restauro e risanamento conservativo senza variazioni volumetriche - art. 19 - comma 10	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI	FS2	Norme PAI	Norme PAI	
4	Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico né aumento di superficie coperta	Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo senza demolizione e senza variazioni volumetriche - art. 19 - comma 14-19	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI	FS2	Norme PAI	Norme PAI	
		Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo senza variazioni volumetriche - art. 19 - comma 20-22	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI	FS2	Norme PAI	Norme PAI	
		Sostituzione edilizia senza incremento di volume - art.20 - comma 3	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI	FS2	Norme PAI	Norme PAI	
5	Interventi con aumento di superficie e di volume	Sostituzione edilizia con incremento di volume- art.20 - comma 3	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI	FS2	Norme PAI	Norme PAI	
		Ristrutturazione urbanistica - art.20 - comma 1	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI	FS2	Norme PAI	Norme PAI	
		Ampliamento per una sup. lorda massima di 10mq per ogni unità immobiliare - art. 35.1.2	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI	FS2	Norme PAI	Norme PAI	
		ZONE B	Ampliamenti una tantum di fabbricati ad uso residenziale, art. 35.2.2, lettera d	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI	FS2	Norme PAI	Norme PAI
			Autorimesse pertinenziali art. 35.2.2, lettera a	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI	FS2	Norme PAI	Norme PAI
			Sopraelevazioni, art. 35.2.2, lettera e	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI	FS2	Norme PAI	Norme PAI
			Realizzazione di porticati e loggiati, art. 35.2.2, lettera f	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI	FS2	Norme PAI	Norme PAI
Ampliamenti una tantum fino a sup di 25mq di fabbricati ad uso non residenziale, art. 35.2.5	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI	FS2	Norme PAI	Norme PAI			
6	Piscine	Piscine - art. 22.2	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI	FS2	Norme PAI	Norme PAI	
7	Opere che non si qualificano come volumi edilizi		FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI	FS2	Norme PAI	Norme PAI	
8	Messa a norma strutture e riduzione vulnerabilità degli edifici		FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI	FS2	Norme PAI	Norme PAI	
9	Impianti di smaltimento con tipologia a dispersione (subirrigazione)		FG2	FG2	FG3	NF	FS1	FG3	NF	

NOTA: la sigla NF (non fattibile) si riferisce esclusivamente agli impianti di smaltimento a dispersione con tipologia subirrigazione che non sono ritenuti ammissibili all'interno dei corpi di frana attivi (G4/PFME/S4)

**APPROVATO - TABELLA N.1b: Fattibilità degli interventi sugli edifici del SISTEMA INSEDIATIVO per gli aspetti idraulici**

Interventi edilizi estratti dalla L.R. 41/18		Interventi ammessi dalle NTA	Classe di pericolosità idraulica (DPGR 53/R, LR 41/18 e PGRA )			
			I1	I2/P1	I3/P2	I4/P3
<b>Manutenzione ordinaria e straordinaria</b>	1	Manutenzione ordinaria - art.19-comma 1	FI1	FI1	L.R 41/18	L.R 41/18
	2	Manutenzione straordinaria senza aumenti di volume - art.19- comma 5	FI1	FI2	L.R 41/18	L.R 41/18
<b>Ricostruzione senza incremento volumetrico (LR 41/18 art.12, c.4)</b>	3	Restauro e risanamento conservativo senza variazioni volumetriche - art. 19 - comma 10	FI1	FI2	L.R 41/18	L.R 41/18
	4	Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo senza demolizione e senza variazioni volumetriche - art. 19 - comma 14-19	FI1	FI2	L.R 41/18	L.R 41/18
	5	Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo senza variazioni volumetriche - art. 19 - comma 20-22	FI1	FI2	L.R 41/18, art.12 c.4	L.R 41/18, art.12 c.4
	6	Sostituzione edilizia senza incremento di volume - art.20 - comma 3	FI1	FI2	L.R 41/18, art.12 c.4	L.R 41/18, art.12 c.4
<b>Addizione e incremento volumetrico (LR 41/18 art.12, c.2)</b>	7	Sostituzione edilizia con incremento di volume- art.20 - comma 3	FI1	FI2	L.R 41/18, art.12 c.2	L.R 41/18, art.12 c.2
	8	Ristrutturazione urbanistica - art.20 - comma 1	FI1	FI2	L.R 41/18	L.R 41/18
	9	Ampliamento per una sup. lorda massima di 10mq per ogni unità immobiliare - art. 35.1.2	FI1	FI2	L.R 41/18, art.12 c.2	L.R 41/18, art.12 c.2
	10	Ampliamenti una tantum di fabbricati ad uso residenziale, art. 35.2.2, lettera d	FI1	FI2	L.R 41/18, art.12 c.2	L.R 41/18, art.12 c.2
	11	Autorimesse pertinenziali art. 35.2.2, lettera a	FI1	FI2	L.R 41/18, art.12 c.2	L.R 41/18, art.12 c.2
	12	Sopraelevazioni, art. 35.2.2, lettera e	FI1	FI2	L.R 41/18, art.12 c.2	L.R 41/18, art.12 c.2
	13	Realizzazione di porticati e loggiati, art. 35.2.2, lettera f	FI1	FI1	L.R 41/18	L.R 41/18
	14	Ampliamenti una tantum fino a sup di 25mq di fabbricati ad uso non residenziale, art. 35.2.5	FI1	FI2	L.R 41/18, art.12 c.2	L.R 41/18, art.12 c.2
<b>Altri interventi</b>	15	Piscine - art. 22.2	FI1	FI1	FI3	FI3

NOTA 1: In merito alle classi di Pericolosità idraulica elevata (I3/P2) e molto elevata (I4/P3) l'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto della L.R.41/2018 e delle Norme di salvaguardia del PGRA - CAPO II - Sezione I -artt. 7-10 del Distretto Appennino Settentrionale. La classe di fattibilità assegnata agli interventi ricadenti nelle aree a Pericolosità idraulica media (I2/P1) è da riferirsi anche al rispetto dell'art.11 del PGRA.

**APPROVATO - Tabella n.2a - Interventi ricadenti nelle zone di cui al TITOLO IV - TERRITORIO RURALE per gli aspetti geomorfologici**

Interventi edilizi estratti dagli artt. 13 e 14 delle Norme PAI ex Bacino Regionale Toscana Costa		Classi di fattibilità in funzione della tipologia d'intervento e della pericolosità geomorfologica	Classe di pericolosità geomorfologica (DPGR 53/R e PAI)			
			G1	G2	G3/PFE	G4/PFME
Manutenzione ordinaria	1	Manutenzione ordinaria - art.19-comma 1	FG1	FG1	Norme PAI	Norme PAI
Manutenzione straordinaria	2	Manutenzione straordinaria senza aumenti di volume - art.19- comma 5	FG1	FG2	Norme PAI	Norme PAI
Restauro e risanamento conservativo	3	Restauro e risanamento conservativo senza variazioni volumetriche - art. 19 - comma 10	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico né aumento di superficie coperta	4	Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo senza demolizione e senza variazioni volumetriche - art. 19 - comma 14-19	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
	5	Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo senza variazioni volumetriche - art. 19 - comma 20-22	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
	6	Sostituzione edilizia senza incremento di volume - art.20 - comma 3	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
Interventi con aumento di superficie e di volume	7	Sostituzione edilizia con incremento di volume- art.20 - comma 3	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
	8	Ristrutturazione urbanistica - art. 20	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
	9	Autorimesse pertinenziali	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
	10	Ampliamenti "una tantum" per le residenze rurali fino a 100mc, ampliamenti annessi agricoli pari al 10% del volume esistente, trasferimenti volumetrie - art. 33.2 - comma 2	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
	11	Ampliamenti di fabbricati con destinazione d'uso residenziale non agricola in misura del 20% della SUL esistente - art. 33.4.1, comma 1	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
	12	Ampliamenti di fabbricati con destinazione d'uso non residenziale e non agricola in misura del 20% della SUL esistente - art. 33.4.2	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
	13	Ristrutturazioni urbanistiche previa approvazione del PAPMAA - art. 33. 3	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
	14	Ampliamento di fabbricati per servizi igienici fino ad una sup. di 25mq in aree ad agricampeggio, art. 26.1	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
	15	Nuovi servizi igienici con superficie fino a 20mq in aree destinate ad agricampeggio, art. 26.1	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
Nuovi interventi	16	Annessi agricoli - art. 28.2, comma 1, lettere d, e	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
	17	Manufatti aziendali temporanei - art. 28.2 - comma 1, lettere a, b	FG1	FG2	Norme PAI	Norme PAI
	18	Manufatti aziendali non temporanei - art. 28.2 - comma 1, lettera c	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
	19	Manufatti per attività agricola amatoriale e per ricovero animali domestici - art. 28.3	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
	20	Nuove abitazioni rurali a seguito di PAPMAA - art. 29.1	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
Altri interventi	21	Piscine - art. 22.2	FG2	FG2	Norme PAI	Norme PAI
	22	Invasi idrici	FG1	FG2	Norme PAI	Norme PAI
	23	Coltivazioni specializzate con movimenti di terra e sistemazioni idraulico-agrarie superiori alla normale pratica agricola	FG1	FG1	Norme PAI	Norme PAI
	24	Impianti di smaltimento con tipologia a dispersione (subirrigazione)	FG2	FG2	FG3	NF

NOTA: la sigla NF (non fattibile) si riferisce esclusivamente agli impianti di smaltimento a dispersione con tipologia subirrigazione che non sono ritenuti ammissibili all'interno dei corpi di frana attivi (G4/PFME/S4)

**APPROVATO - TABELLA N.2b: Fattibilità degli interventi sugli edifici del TERRITORIO RURALE per gli aspetti idraulici**

Interventi edilizi estratti dalla L.R. 41/18		Interventi ammessi dalle NTA	Classe di pericolosità idraulica (DPGR 53/R, LR 41/18 e PGRA )			
			I1	I2/P1	I3/P2	I4/P3
<b>Manutenzione ordinaria e straordinaria</b>	1	Manutenzione ordinaria - art.19-comma 1	FI1	FI1	L.R 41/18	L.R 41/18
	2	Manutenzione straordinaria senza aumenti di volume - art.19- comma 5	FI1	FI2	L.R 41/18	L.R 41/18
<b>Ricostruzione senza incremento volumetrico (LR 41/18 art.12, c.4)</b>	3	Restauro e risanamento conservativo senza variazioni volumetriche - art. 19 - comma 10	FI1	FI2	L.R 41/18	L.R 41/18
	4	Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo senza demolizione e senza variazioni volumetriche - art. 19 - comma 14-19	FI1	FI2	L.R 41/18	L.R 41/18
	5	Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo senza variazioni volumetriche - art. 19 - comma 20-22	FI1	FI2	L.R 41/18, art.12 c.4	L.R 41/18, art.12 c.4
	6	Sostituzione edilizia senza incremento di volume - art.20 - comma 3	FI1	FI2	L.R 41/18, art.12 c.4	L.R 41/18, art.12 c.4
<b>Addizione e incremento volumetrico (LR 41/18 art.12, c.2)</b>	7	Sostituzione edilizia con incremento di volume- art.20 - comma 3	FI1	FI2	L.R 41/18, art.12 c.2	L.R 41/18, art.12 c.2
	8	Ristrutturazione urbanistica - art.20 - comma 1	FI1	FI2	L.R 41/18	L.R 41/18
	9	Ampliamenti "una tantum" per le residenze rurali fino a 100mc, ampliamenti annessi agricoli pari al 10% del volume esistente, trasferimenti volumetrie - art. 33.2 - comma 2	FI1	FI2	L.R 41/18, art.12 c.2	L.R 41/18, art.12 c.2
	10	Ampliamenti di fabbricati con destinazione d'uso residenziale non agricola in misura del 20% della SUL esistente - art. 33.4.1, comma 1	FI1	FI2	L.R 41/18, art.12 c.2	L.R 41/18, art.12 c.2
	11	Ampliamenti di fabbricati con destinazione d'uso non residenziale e non agricola in misura del 20% della SUL esistente - art. 33.4.2	FI1	FI2	L.R 41/18, art.12 c.2	L.R 41/18, art.12 c.2
	12	Ristrutturazioni urbanistiche previa approvazione del PAPMAA - art. 33. 3	FI1	FI2	L.R 41/18	L.R 41/18
	13	Ampliamento di fabbricati per servizi igienici fino ad una sup. di 25mq in aree ad agricampeggio, art. 26.1	FI1	FI2	L.R 41/18, art.12 c.2	L.R 41/18, art.12 c.2
	14	Nuovi servizi igienici con superficie fino a 20mq in aree destinate ad agricampeggio, art. 26.1	FI1	FI2	L.R 41/18, art.12 c.2	L.R 41/18, art.12 c.2
	15	Autorimesse pertinenziali art. 35.2.2, lettera a	FI1	FI2	L.R 41/18, art.12 c.2	L.R 41/18, art.12 c.2
<b>Nuovi interventi (LR 41/18 art.16 c.3 e c.5)</b>	16	Annessi agricoli - art. 28.2, comma 1, lettere d, e	FI1	FI2	L.R 41/18, art.16 c.5	L.R 41/18, art.16 c.5
	17	Manufatti aziendali temporanei - art. 28.2 - comma 1, lettere a, b	FI1	FI2	L.R 41/18	L.R 41/18
	18	Manufatti aziendali non temporanei - art. 28.2 - comma 1, lettera c	FI1	FI2	L.R 41/18	L.R 41/18
	19	Manufatti per attività agricola amatoriale e per ricovero animali domestici - art. 28.3	FI1	FI2	L.R 41/18	L.R 41/18
	20	Nuove abitazioni rurali a seguito di PAPMAA - art. 29.1	FI1	FI2	L.R 41/18, art.16 c.3	L.R 41/18, art.16 c.3
<b>Altri interventi</b>	21	Piscine - art. 22.2	FI1	FI1	L.R 41/18	L.R 41/18
	22	Invasi idrici	FI1	FI1	L.R 41/18	L.R 41/18
	23	Coltivazioni specializzate con movimenti di terra e sistemazioni idraulico-agrarie superiori alla normale pratica agricola	FI1	FI1	FI2	FI2
	24	Impianti di smaltimento con tipologia a dispersione (subirrigazione)	FI1	FI1	FI2	FI2

NOTA 1: In merito alle classi di Pericolosità idraulica elevata (I3/P2) e molto elevata (I4/P3) l'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto della L.R.41/2018 e delle Norme di salvaguardia del PGRA - CAPO II - Sezione I -artt. 7-10 del Distretto Appennino Settentrionale. La classe di fattibilità assegnata agli interventi ricadenti nelle aree a Pericolosità idraulica media (I2/P1) è da riferirsi anche al rispetto dell'art.11 del PGRA.