



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
PROVINCIA DI PISA

PIANO OPERATIVO COMUNALE

ADEGUAMENTO 2023

L.R. N° 65/2014 "Norme per il governo del territorio"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adeguamento 2023

ALLEGATO 1



Sindaco
Sergio Di Maio
Garante dell'informazione e
della partecipazione
Alessio Pierotti

Responsabile del Procedimento
P.O. del Servizio Urbanistica e
Edilizia Privata
Arch. Monica Luperi

Servizio Urbanistica ed
Edilizia Privata
Arch. Monica Luperi
Arch. Michela Luperini
Arch. Andrea Tedoldi
Ing. Virginia Iodice

Collaboratori
Arch. Cecilia Frassi
Geom. Sabrina Valentini
Geom. Marco Lelli
Geom. Sara Frattura

Collaboratore Sistema
Informativo Geografico
Dott. Ing. Ducci Elisa



Indice generale

TITOLO I – NORME GENERALI.....	3
Capo I – Norme generali.....	3
Art. 1 – Definizioni.....	3
Art. 2 – Contenuti del Piano Operativo Comunale.....	3
Art. 3 – Elaborati del Piano Operativo Comunale.....	4
Art. 4 – Validità ed operatività del Piano Operativo Comunale.....	7
Art. 5 – Varianti al Piano Operativo Comunale.....	8
Art. 6 – Strumenti di attuazione del Piano Operativo Comunale.....	8
Art. 6bis – Dimensionamento del Piano Operativo Comunale in relazione al Piano Strutturale vigente e alla L.R. 65/2014.....	9
TITOLO II -DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO.....	10
Art. 7 - Disciplina delle trasformazioni fisiche e dell'uso.....	10
Capo I – Disciplina degli interventi a scala territoriale e urbana.....	10
Art. 8 - Interventi a scala territoriale ed urbana.....	10
Gli interventi a scala territoriale ed urbana consistono nella trasformazione urbanistica di parti più o meno estese del territorio comunale in attuazione di specifiche previsioni del Piano Regolatore Generale ovvero di altri atti con efficacia di variante agli strumenti urbanistici comunali. Detti interventi sono classificati come di seguito specificato:.....	
Capo II – Disciplina degli interventi a scala edilizia.....	12
Art. 9 - Interventi a scala edilizia.....	12
Art. 9 bis – Disciplina delle distanze.....	12
Art. 9 ter – Interventi e manufatti per il ricovero di animali domestici e di affezione.....	14
Art. 9 quater - Installazione di Strutture temporanee di lungo periodo in aree private a servizio di attività private e/o di interesse pubblico o collettivo.....	15
Art. 10 - Manutenzione Ordinaria (A).....	15
Art. 10 bis – Manutenzione Straordinaria (B).....	15
Art. 11 - Restauro e risanamento conservativo (C).....	16
Art. 12 - Ristrutturazione Edilizia (D).....	16
Art. 13 - Ristrutturazione Urbanistica (E).....	20
Art. 13bis - Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva (E).....	21
Art. 13 ter - Abbattimento barriere architettoniche.....	21
Art. 14 - Nuova costruzione.....	22
Capo III – Disciplina delle destinazioni d'uso.....	23
Art. 15 - Destinazioni d'uso.....	23
TITOLO III – DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI.....	24
Art.16 -Articolazione del Piano Operativo in relazione ai Sistemi Subsistemi del Piano Strutturale.....	24
Capo I – Sistema Insediativo.....	24
Art.17 - Disciplina del Sistema Insediativo.....	24
Art.18 - Nuclei storici consolidati (Zone A).....	25
Art. 19 – Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B).....	29
Art. 20 – Nuovi insediamenti residenziali (Zone C).....	32
Art. 21 – Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Zone D).....	33
Art. 22 – Comparti a destinazione mista.....	36
Capo II – Sistema Funzionale.....	37
Art. 23 – Disciplina del Sistema Funzionale.....	37
Art. 24 – Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F).....	37
Art. 25 – Disciplina delle infrastrutture viarie.....	41
Capo III – Sistema Ambientale.....	43
Art. 26 – Disciplina del Sistema Ambientale.....	43
Art. 27 - Disciplina delle attività agricole, connesse e compatibili.....	44
Art. 28 - Disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	45
Art. 29 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	46
Art. 30 - Mutamento delle destinazioni d'uso all'interno del patrimonio edilizio esistente.....	51
Art. 31 - Nuovi edifici rurali.....	53
Art. 32 – Manufatti per l'attività agricola amatoriale.....	61
Art. 33 – Manufatti aziendali temporanei.....	62
TITOLO IV – TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA E PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO.....	63
Capo I – Disciplina paesaggistica.....	63



Art. 34 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 D. Lgs 42/04.....	64
Art. 35 - Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/04.....	78
Art. 36 - Disciplina d'Ambito "Ambito 8 – Piana Livorno-Pisa-Pontedera".....	83
Art. 37 – Disciplina delle Invarianti Strutturali di Piano Strutturale.....	90
Art. 38 - Vincoli sovraordinati e zone di rispetto.....	91
Capo II - Integrità e difesa del territorio.....	92
Art.39 – indirizzi generali per l’assetto geomorfologico, idrogeologico e sismico.....	92
Art. 39.1 – Criteri per la trasformazione che discendono dal D.P.G.R. 25/11/2011 N.53/R.....	93
Art. 39.1.1 – Criteri per la trasformazione in aree con problematiche geologiche.....	93
Art. 39.1.2 – Criteri per la trasformazione in aree con problematiche idrauliche.....	94
Art. 39.1.3 – Criteri per la trasformazione in relazione agli aspetti sismici.....	97
Articolo 39.2 – Criteri per la trasformazione che discendono dal PAI del BACINO FIUME ARNO.....	98
Art. 39.2.1 – Criteri per la trasformazione in aree con problematiche geologiche.....	98
Art. 39.3 – Criteri per la trasformazione che discendono dal PAI DEL BACINO FIUME SERCHIO.....	100
Art. 39.3.1 – Criteri per la trasformazione in aree con problematiche geologiche.....	101
Art. 39.4 – Criteri per la trasformazione che discendono dal capo II Sezione 1 della disciplina del PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DA ALLUVIONI (PGRA).....	105
<i>Art. 39.5 – CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE CHE DISCENDONO DALLA L.R. 24/07/2018 N 41, DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI E POTENZIAMENTO DELLA TUTELA DEI CORSI D'ACQUA.</i>	106
Art. 39.6 – Piano di Gestione Acque delle acque del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale (Pdg).....	115
Art. 39.7 – Piano di Bacino del Fiume Arno - Stralcio Bilancio Idrico (PBI).....	116
Art. 39.9 - CLASSI DI FATTIBILITA'	117
Art. 39.11 – Zona di Salvaguardia idraulica.....	122
Art. 40 – Schede di fattibilità.....	124
Capo III– Condizioni alla trasformazione.....	125
Art. 41 - La Valutazione Ambientale Strategica delle trasformazioni e Valutazione di incidenza.	125
Art.42 - Misure di mitigazione.....	126
TITOLO V – CRITERI DI COORDINAMENTO DELLE SCELTE LOCALIZZATIVE PER I TEMPI E GLI ORARI	133
Art. 43 - La mobilità.....	133
Art.44 - Riorganizzazione dei tempi e degli orari dei servizi pubblici e privati.....	133

Appendice a) - Tabella guida per le attività produttive compatibili all'interno delle destinazioni urbanistiche

Appendice b)- Classi di Fattibilità degli interventi minori previsti all'interno dei comparti di cui alla carta di Fattibilità e di tutti gli interventi esterni a tali comparti

Appendice c) - Carta delle Misure di Mitigazione derivata dallo Studio di Incidenza (SIC SELVA PISANA)



TITOLO I – NORME GENERALI

Capo I – Norme generali

Art. 1 – Definizioni

1. Il presente Piano Operativo Comunale è formato ai sensi dell'art. 222 della L.R. 65/2014 e smi, Norme per il Governo del Territorio, nonché nel rispetto del PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n.37/2015 e del vigente P.T.C.

2. Il Piano Operativo Comunale, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale del 12 ottobre 1998, con delibera n. 114, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti la trasformazione dello stato fisico del territorio comunale. Esso disciplina inoltre ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, ovvero in dipendenza da specifiche normative, sono subordinate ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

3. Il Piano Operativo Comunale approfondisce ed integra il quadro conoscitivo del Piano Strutturale con gli studi ed approfondimenti di cui al successivo articolo 3 e con l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 "Disposizioni transitorie" della L.R. 65/2014, Norme per il Governo del Territorio.

Art. 2 – Contenuti del Piano Operativo Comunale

1. In conformità al Piano Strutturale, il Piano Operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

2. Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera a), il Piano Operativo individua e definisce:

- le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III L.R.65/2014 e smi, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68 L.R.65/2014 e smi, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, nonché la specifica disciplina di cui all'articolo 4 della LR del 7 febbraio 2017, n. 3 (Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla LR 65/2014);
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3;
- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ove inserita come parte integrante del piano operativo;
- le zone connotate da condizioni di degrado.

3. Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera b), il Piano Operativo individua e definisce:

- a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II L.R.65/2014;
- b) gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125 L.R.65/2014;



- c) i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121 L.R.65/2014;
- d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c);
- e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 L.R.65/2014 nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);
- f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al d.m. 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica, ai sensi della legge regionale 6 giugno 2012, n.27 (Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica);

4. Il Piano Operativo Comunale contiene inoltre:

- la disciplina dei Piani di Settore vigenti e in corso di redazione, con particolare riferimento al P.E.E.P. di cui all'art.1 della Legge 18 aprile 1962, n.167. In tal senso il Piano Operativo Comunale conferma i comparti oggetto di Piano Attuativo e rimanda allo specifico provvedimento per la normativa tecnica di attuazione.

Art. 3 – Elaborati del Piano Operativo Comunale

Il Piano Operativo Comunale è costituito :

1. Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale contenente le integrazioni prodotte per la redazione del Piano Operativo e dai suoi approfondimenti.

2. Valutazione Ambientale Strategica

- 2a.1 Rapporto Ambientale
- 2a.2 Sintesi non tecnica
- 2b Valutazione di Incidenza -Studio
- 2c Parere Motivato
- 2d Dichiarazione di Sintesi

3. Elaborati scritto-grafici

- n.5 Carte generali del Territorio Urbanizzato (scala 1:5000)
- n.5 Carte generali delle previsioni urbanistiche (scala 1:5000)
- n.17 Carte generali delle previsioni urbanistiche all'interno delle UTOE (scala 1:2000)
- Norme Tecniche di Attuazione e relativi Allegati:
 - All.1 :Schede Norma Sistema Ambientale
 - All.1a: Schede Norma UTOE 1-23
 - All.1b: Schede Norma UTOE 24-35
 - All.1c : Schede fattibilità geologiche
- All.2:Regesto degli edifici interni alle U.T.O.E. con le categorie degli interventi ammessi costituito da:
 - 2a: n.17 Carte generali Numerazione dei fabbricati individuati dai Regesti degli edifici interni alle UTOE
 - 2b :Regesto degli edifici interni alla UTOE con l'individuazione delle categorie degli interventi ammessi.
 - 2c :Regesto degli edifici interni alla UTOE con l'individuazione delle categorie degli interventi ammessi ricadenti in zona "comparti a destinazione mista C1,C2, D1, D2, E6,F4.



- All.3: Parametri urbanistici relativi alle zone omogenee B2, B3 e B4
- All.4: Regesto degli edifici in zona A all'interno delle U.T.O.E. con disciplina degli interventi ammessi costituito da :
 - 4a: Schedatura degli edifici in zona A all'interno delle U.T.O.E. con disciplina degli interventi ammessi
 - 4b: Regesto degli edifici in zona A all'interno delle U.T.O.E. con disciplina degli interventi ammessi
- All.5: Regesto degli edifici esterni alle U.T.O.E. presenti fino al 1924/28 con disciplina degli interventi ammessi costituito da:
 - 5a: Stratificazione storica dell'edificato esterno alle UTOE presente fino al 1924-28 e presente dopo il 1928 con individuazione numerica di riferimento alla Schedatura ed al Regesto
 - 5b: Schedatura degli edifici esterni alle U.T.O.E. presenti fino al 1924/28 con disciplina degli interventi ammessi.
 - 5c: Regesto degli edifici esterni alle U.T.O.E. presenti fino al 1924/28 con disciplina degli interventi ammessi.
- Disciplina Nuclei storici consolidati, ai sensi della LR 59/80 (San Giuliano Terme, Asciano, La Valle, Falcione e frazione limotrofa Agnano, Pontasserchio, Pugnano, Molina di Quosa – Colognole- Patrignone -Ripafratta).
- Piano d'uso e d'interventi delle Ville storiche del territorio sangiulianese – Funzioni ammesse
Relazione Tecnica, comprensiva del monitoraggio del dimensionamento

4. Indagini geologico-tecniche ed idrologiche idrauliche redatte ai sensi del DPGR del 25.10.2011 n.53/R

- Tav A1-A2-A3 - CARTA GEOMORFOLOGICA SCALA 1:10.000
- Tav B1-B2 - CARTA DELL'ACCLIVITA' SCALA 1:10.000
- Tav C1-C2-C3 - CARTA DEI DATI DI BASE SCALA 1:10.000
- Allegato C4.1 - indagini geognostiche reperite negli archivi comunali
- Allegato C4.2 - indagini geognostiche db ISPRA
- Allegato C4.3 - indagini geognostiche db Provincia di Pisa
- Allegato C4.4 - indagini geofisiche reperite negli archivi comunali
- Allegato C4.5 - indagini geofisiche eseguite nella presente indagine
- Tav D1-D2 - MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA MOPS E FREQUENZE FONDAMENTALI SCALA 1:10.000
- Tav E -SEZIONI GEOLITOLOGICHE SCALA 1:5.000
- Tav F - COLONNE STRATIGRAFICHE DELLE MOPS
- Tav G1-G2-G3 -CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA SCALA 1:10.000
- Tav H1-H2-H3 - CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA SCALA 1:10.000
- Tav I1-I2 - CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA SCALA 1:10.000
- Tav L1-L2-L3-L4-L5-L6 CARTA DELLA FATTIBILITA' SCALA 1:5.000
- M1 - RELAZIONE TECNICA
- M2 - APPROFONDIMENTI LEGATI AL TRASPORTO SOLIDO A VALLE DELLE CONOIDI ALLUVIONALI
- N - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEGLI ASPETTI IDRAULICI
- O - RELAZIONE IDROLOGICA
- P - RELAZIONE IDRAULICA



- Tav Q1 - CARTA DEI BATTENTI IDRAULICI DI MODELLO CON TR30 SCALA 1:20000
- Tav Q1.1 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - AGNANO
- Tav Q1.2 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - ASCIANO NORD
- Tav Q1.3 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - ASCIANO SUD
- Tav Q1.4 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - CAMPO
- Tav Q1.5 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - CARRAIA
- Tav Q1.6 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - COLIGNOLA
- Tav Q1.7 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - GELLO
- Tav Q1.8 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - GHEZZANO
- Tav Q1.9 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - LA FONTINA
- Tav Q1.10 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - MOLINA DI QUOSA
- Tav Q1.11 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - ORZIGNANO
- Tav Q1.12 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - PALAZZETTO
- Tav Q1.13 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - PUGNANO
- Tav Q1.14 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - RIGOLI
- Tav Q1.15 - BATTENTI IDRAULICI TR30 SCALA1:200 - SAN GIULIANO
- Tav Q2 - CARTA DEI BATTENTI IDRAULICI DI MODELLO CON TR200 SCALA 1:20000
- Tav Q2.1 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 - AGNANO
- Tav Q2.2 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 - ASCIANO NORD
- Tav Q2.3 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 - ASCIANO SUD
- Tav Q2.4 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 - CAMPO
- Tav Q2.5 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 - CARRAIA
- Tav Q2.6 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 - COLIGNOLA
- Tav Q2.7 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 - GELLO
- Tav Q2.8 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 - GHEZZANO
- Tav Q2.9 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 - LA FONTINA
- Tav Q2.10 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 - MOLINA DI QUOSA
- Tav Q2.11 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 - ORZIGNANO
- Tav Q2.12 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 - PALAZZETTO
- Tav Q2.13 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 - PUGNANO
- Tav Q2.14 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 - RIGOLI
- Tav Q2.15 - BATTENTI IDRAULICI TR200 SCALA1:200 - SAN GIULIANO
- ALL - Allegato idraulico
- INT - Relazione integrativa del Canale Demaniale - integrazione richiesta dall'AdB del Fiume Serchio
- Qrel - Relazione per la determinazione della magnitudo
- Tav.Q3 - Magnitudo di modello scala 1a20000
- Tav.Q3.X - Magnitudo di modello divisa per UTOE scala 1a200
- Tav.Q4 - Magnitudo globale scala 1a20000
- Tav.Q4.X - Magnitudo globale divisa per UTOE scala 1a200
- Tav.Q5 - Campi di valenza della magnitudo prevalente tra modello e PAI Serchio
- Tav.Q6 - Planimetria delle sezioni dei modelli
- Tav.Q7 - Distribuzione dei valori del coefficiente di Manning impiegato nelle aree bidimensionali



Inoltre sono consultabili i seguenti elaborati (formato ASC compattato in RAR con riferimento cartografico EPSG3003):

- TR30batt - Cartografia grid dei battenti idraulici di inviluppo tra il modello e quanto fornito dall'Autorità di Bacino del Fiume Serchio aventi TR30
- TR30vel - Cartografia grid delle velocità idrauliche di modello per eventi con TR30
- TR200batt - Cartografia grid dei battenti idraulici di inviluppo tra il modello e quanto fornito dall'Autorità di Bacino del Fiume Serchio aventi TR200
- TR200vel - Cartografia grid delle velocità idrauliche di modello per eventi con TR200
- CAMPI magnitudo - Cartografia grid dei campi di valenza della magnitudo prevalente tra modello e PAI Serchio
- MAGNITUDO combinata - Cartografia grid del valore di magnitudo combinata tra modello e PAI Serchio
- MAGNITUDO modello - Cartografia grid del valore di magnitudo derivante dal modello
- MAGNITUDO pai - Cartografia grid del valore di magnitudo derivante da PAI Serchio

5. Elaborati per la conformazione paesaggistica

All. 5a Documento di conformazione al Piano Paesaggistico art. 20 e 21 del P.I.T.

All. 5b Carta generale di ricognizione dei vincoli 1:15.000

Art. 4 – Validità ed operatività del Piano Operativo Comunale

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

- a) La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui al comma 2 articolo 95 della L.R. 65/2014 valida a tempo indeterminato.
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti territoriali, infrastrutturali ed edilizi del territorio di cui al comma 3 articolo 95 della L.R. 65/2014 con valenza quinquennale.

Le previsioni di cui al precedente comma 1 lettera b) sono dimensionate sulla previsione del quadro previsionale strategico e decadono dopo cinque anni dall'approvazione del Piano Operativo Comunale o dalla modifica che le contempla. Le previsioni perdono efficacia ai sensi dei commi 9, 10, 11, 12 e 13 dell'art.95 della L.R. 65/2014.

L'Amministrazione Comunale potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo, anche su segnalazione dei cittadini al Garante dell'Informazione e della Partecipazione. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo potrà conseguentemente procedere a varianti finalizzate alla tutela ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto insediativo, con le procedure di cui all'art.16 e seguenti della L.R. 65/2014.

In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Piano Operativo Comunale, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio (per es. 1:2000 invece che 1:5000). 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 di cui all' art. 3 comma 5 del presente articolato, 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.

Ai fini della corretta applicazione delle N.T.A., il Regolamento Edilizio Unificato esplicherà la



definizione e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi nonché le articolazioni normative, già contenute nel titolo III delle N.T.A. del precedente strumento urbanistico, per il corretto sviluppo del territorio, in applicazione della legislazione vigente.

Le previsioni del Piano Operativo prevalgono, qualora in contrasto con le disposizioni dei regolamenti comunali vigenti.

Art. 5 – Varianti al Piano Operativo Comunale

Le varianti al Piano Operativo Comunale, nel rispetto dei parametri, degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, sono formate ed approvate con le procedure di cui all'art.19 e 30 della L.R. 65/2014.

Gli aggiornamenti del quadro conoscitivo, ivi compresi l'aggiornamento della datazione dell'edificato e la rettifica degli errori materiali, nonché l'adeguamento degli elaborati scritto-grafici in base alle varianti approvate, non costituiscono variante al P.O.C. secondo quanto disciplinato con l'art. 21 della L.R. 65/2014.

Art. 6 – Strumenti di attuazione del Piano Operativo Comunale

Le previsioni del P.O.C. si attuano attraverso:

- a) Interventi edilizi diretti nel rispetto delle modalità previste nel presente P.O.C. e dagli artt. 134, 135, e 136 della L.R. 65/2014.
- b) Progetti Unitari Convenzionati, di cui all'art.121 della L.R. 65/2014.
- c) Interventi di rigenerazione urbana, di cui all'art.125 della L.R. 65/2014.
- d) Piani Attuativi, di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014.
- e) Progetti esecutivi di opere pubbliche.

1. Il Piano Operativo Comunale individua, con i propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti zone di recupero o comparti urbanistici all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi di cui al punto d) del comma precedente.

La disciplina per la formazione di tali Piani è definita dalle schede norma relative ai singoli comparti contenute nell'Allegato 1 di cui all'art. 3 comma 5 delle presenti norme.

Per le zone di recupero ed i comparti per i quali il Piano Operativo Comunale non ha definito una scheda individuale, il Piano Attuativo dovrà essere redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dalla specifica disciplina di zona di cui al Titolo III del presente articolato normativo.

In assenza di Piano Attuativo e qualora non sia diversamente precisato nelle singole schede norma, gli interventi ammessi all'interno dei comparti sono limitati alle categorie della ristrutturazione edilizia D2, esclusi incrementi in altezza e profondità, e alla categoria E1 (demolizione) per i corpi incongrui o fatiscenti privi di valore storico tipologico.

Nell'attuazione dei Piani Attuativi dovrà essere applicato il sistema perequativo previsto dal Piano Strutturale, in coerenza con l'art. 100 e 101 L.R. 65/2014.

2. Nei casi di cui ai punti a), b) ed e) del precedente comma 1 è facoltà dell'Amministrazione individuare zone o comparti all'interno dei quali gli interventi edilizi sono subordinati alla redazione di Piani Attuativi, in relazione alle dimensioni dell'intervento, alla sua particolare ubicazione, a particolari condizioni di degrado, al carico urbanistico.

3. Al fine di garantire la definizione di interventi coerenti con gli obiettivi del P.S., l'Amministrazione Comunale potrà predisporre specifiche direttive tecnico-progettuali quali



specificazione dei criteri idonei di intervento in ambito territoriale e urbano, con particolare riguardo alla definizione dei caratteri e delle regole morfologiche e tipologiche.

4. Nella validità del presente P.O.C. e ai sensi e per gli effetti del capo III sezione I della L.R. 65/2014 - Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate, possono essere presentati progetti di rigenerazione.

5. L'Amministrazione Comunale può individuare aree urbane degradate nelle quali è possibile l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana, corrispondenti ad aree e complessi edilizi dismessi e/o sottoutilizzati presenti all'interno del tessuto urbano consolidato o ad esso contigui.

In tali aree sono consentiti interventi finalizzati alla riqualificazione delle aree degradate, al recupero ed alla riorganizzazione funzionale dei complessi edilizi dismessi, alla riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle connessioni con il tessuto urbano. Gli interventi sono realizzati attraverso Piani Attuativi nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni stabiliti da Schede Norma e assumono i contenuti di cui all'art. 125 commi 2, 3 e 4 della L.R. 65/14. Nella redazione dei progetti dovranno essere favoriti processi di partecipazione civica.

Le modalità di proposta all'Amministrazione Comunale da parte di soggetti privati per l'individuazione di aree di rigenerazione dovranno avere i contenuti di cui alla relazione 2c (contenente i risultati della sperimentazione sulla rigenerazione urbana).

Art. 6bis – Dimensionamento del Piano Operativo Comunale in relazione al Piano Strutturale vigente e alla L.R. 65/2014

1. Fermo restando il dimensionamento di Piano Strutturale il presente Piano Operativo distribuisce il dimensionamento residuo ad uso residenziale secondo quanto previsto dalle schede analitiche poste in calce alla relazione allegata; alla scadenza di ogni quinquennio dall'Approvazione del P.O.C. l'Amministrazione Comunale approva una relazione di monitoraggio sull'effettiva attuazione delle previsioni, ai sensi dell'art. 95 comma 14 della L.R. 64/2014.

2. Il volume di Piano Strutturale costituisce parametro di riferimento per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione del parametro stabilito dal Piano Strutturale, pari a 156 mc per ogni abitante insediabile (Art. 21 delle Norme di P.S.).

3. Ai fini dell'applicazione dell'attività edilizia il concetto di "Volume Lordo" di cui al punto 23 dell'allegato B, è da ricondursi al principio di "Volume" così come definito dall'art. 23 del vigente D.P.G.R. n. 64/R.

Nelle categorie d'intervento "conservative", previste dalle vigenti NTA, per gli edifici ricadenti in zone urbanistiche prive di indice di fabbricabilità, si prende in considerazione "l'involucro edilizio esistente" individuato ai sensi dell'art. 22 del DPGR 64/R del 2013 (Volume lordo).

In virtù di tale principio gli interventi edilizi realizzati all'interno dell'ingombro volumetrico dell'edificio, non determinano incremento dei parametri urbanistici (eliminazione di solai interni o traslazione degli stessi, collegamento stabile con il sottotetto ecc.), fatta eccezione per i frazionamenti e i cambi di destinazione d'uso che comportano altresì incremento del carico urbanistico.

Le definizioni contenute nelle vigenti NTA del P.O.C., laddove le stesse facciano menzione di *volume utile*, *ingombro planivolumetrico*, *volume esistente*, *volume originario* oppure *volume complessivo*, comunque in generale qualora siano finalizzate ad indicare un quantitativo volumetrico di riferimento per l'edificio esistente, le stesse sono da ricondursi alla definizione di "Volume lordo" contenuta nell'art. 22 del DPGR 64/R del 2013.



Per quanto riguarda infine il richiamo alla *superficie utile* presente nelle NTA, quest'ultima è da ricondursi alla definizione della stessa contenuta nell'art. 11 del DPGR 64/R del 2013.

TITOLO II -DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO

Art. 7 - Disciplina delle trasformazioni fisiche e dell'uso

1. In applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 17 (Definizione degli interventi) e all'art. 18 (Definizione degli usi, dei tempi e delle funzioni) delle Norme del Piano Strutturale, sono soggette alla disciplina del P.O.C. le seguenti trasformazioni:

- a)interventi a scala territoriale ed urbana
- b)interventi a scala edilizia
- c)mutamenti di destinazione d'uso

2.La disciplina delle predette trasformazioni potrà essere ulteriormente specificata ed integrata da parte del Regolamento Edilizio, per gli aspetti di specifica competenza.

3. Per gli edifici a carattere produttivo (artigianale, commerciale e direzionale) ai fini del loro utilizzo la loro compatibilità è espressa dalla destinazione d'uso proveniente da titolo edilizio legittimo.

Capo I – Disciplina degli interventi a scala territoriale e urbana

Art. 8 - Interventi a scala territoriale ed urbana

Gli interventi a scala territoriale ed urbana consistono nella trasformazione urbanistica di parti più o meno estese del territorio comunale in attuazione di specifiche previsioni del Piano Regolatore Generale ovvero di altri atti con efficacia di variante agli strumenti urbanistici comunali. Detti interventi sono classificati come di seguito specificato:

1. Interventi infrastrutturali

Riguardano l'adeguamento o la realizzazione delle reti tecnologiche e delle strutture viarie, compreso le aree annesse e le strutture di servizio. Si attuano tramite progetti esecutivi da parte degli Enti pubblici competenti.

2. Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane. Tali opere sono definite all'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847, e comprendono:

- a)strade residenziali
- b)spazi di sosta o parcheggio
- c)fognatura
- d)rete idrica
- e)rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f)pubblica illuminazione
- g)spazi di verde attrezzato.

Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.



3. Urbanizzazione secondaria/ Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici

L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi. Tali opere sono definite dall'art.17 della Legge 6 agosto 1967, n.765 e comprendono:

- a) Attrezzature scolastiche (asilo nido, scuola materna, elementare e media)
- b) Attrezzature di interesse comune (strutture religiose, culturali, sociali ed assistenziali, sanitarie ed amministrative)
- c) Spazi pubblici attrezzati (parchi di quartiere, attrezzature per il gioco e lo sport)
- d) Parcheggi
- e) Edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art.63 L.R.65/2014.

Le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie sopraelencate corrispondono alle aree per standard urbanistici di cui il Piano Strutturale dispone la dotazione minima inderogabile relativamente all'intero territorio Comunale e ad ogni Unità Territoriale Organica Elementare.

4. Trasformazione urbanistica e riorganizzazione funzionale

Questi interventi consistono nella riconfigurazione funzionale e morfologica di parti del tessuto urbano esistente, nonché nella predisposizione all'edificazione di parti del territorio non urbanizzate attraverso la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, congiuntamente all'individuazione delle aree destinate ad interventi edilizi. Tali interventi sono realizzati esclusivamente attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

5. Interventi di edilizia residenziale sociale

Queste aree sono destinate alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa attraverso interventi di nuova costruzione diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica in conformità con la legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica nelle forme e con le modalità stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica in conformità a quanto stabilito dal presente articolo e secondo quanto stabilito all'interno del Regolamento per l'assegnazione delle aree del Piano per l'edilizia Economica e Popolare approvato con Delibera C.C. 30/2016.

L'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, di unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità stabilite nel piano operativo comunale sulla base del seguente criterio:

- cessione gratuita di quota percentuale delle aree destinate a nuova edificazione ad uso residenziale oppure cessione gratuita fino al 30% della quota percentuale della superficie utile lorda residenziale. E' consentita la monetizzazione delle cessioni delle quote, in caso di interventi di modesta rilevanza.

Capo II – Disciplina degli interventi a scala edilizia

Art. 9 - Interventi a scala edilizia

1. Il P.O.C. definisce per ogni edificio le trasformazioni edilizie ammesse. Ciascun edificio può



essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per esso individualmente ammesse, intendendo come ammesse tutte le trasformazioni riconducibili alla categoria di intervento indicata dal P.O.C. o a quelle ad essa inferiori; in difetto di indicazioni specifiche si intende applicabile la totalità delle trasformazioni edilizie nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza.

2. Qualora gli elaborati di rilevamento in accompagnamento alla richiesta di concessione evidenzino all'interno dell'edificio particolari elementi di pregio architettonico, tipologico o ambientale è facoltà dell'Amministrazione ricondurre la trasformazione edilizia entro categorie più restrittive rispetto a quelle previste dal Piano Regolatore per l'edificio in oggetto.

3. Gli interventi edilizi si distinguono in interventi di conservazione ed interventi di trasformazione.

Art. 9 bis – Disciplina delle distanze

1. Salvo diverse disposizioni contenute nella disciplina delle singole zone omogenee di cui al successivo Titolo III e/o nelle Schede Norma relative ai comparti soggetti a Piano Attuativo, in tutti gli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia e nuova edificazione, nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifica della sagoma preesistente, devono essere rispettate le distanze minime di seguito riportate. Ai fini dell'applicazione del presente comma 1 non sono da considerarsi modifiche della sagoma quegli interventi strettamente necessari all'adeguamento sismico degli edifici e quelli che comportano un miglioramento dei rapporti tra l'edificio/manufatto e le distanze preesistenti da confini e fabbricati.

a) Distanze tra edifici: Distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; è inoltre prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, ove questa sia maggiore della distanza minima. La distanza minima tra fronti entrambi non finestrati è pari a m. 3. Si definiscono antistanti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta. Per affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale, della superficie della veduta, rispetto al piano della veduta stessa

b) Distanze dai confini: Distanza minima di ml 5 dai confini di proprietà, e comunque pari alla metà dell'altezza dell'edificio ove questa sia maggiore di 10 ml. Per costruzioni temporanee, per elementi di arredo delle aree pertinenziali, per campi per attività sportive e ricreative, nonché per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato e a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, e a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a ml 1,50 nella generalità dei casi, e ml 0,50 per rampe a cielo aperto.

c) Distanza dalle strade: Le distanze minime dei fabbricati dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere a:

- ml 5, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7,50, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10,00, per strade di larghezza superiore a ml 15.

Sono fatti salvi gli allineamenti esistenti, ove abbiano carattere prevalente lungo la strada interessata.

Devono inoltre essere rispettate le distanze previste dall'art. 25 in base alla classificazione ed alle caratteristiche delle strade o, in assenza, dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo



Regolamento di Esecuzione ed Attuazione.

Per le sole recinzioni aventi le caratteristiche contemplate all'Art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada (siepi e siepi morte di altezza non superiore a 1 ml), le distanze possono essere ridotte fino a 1 ml.

Nel caso che l'area appartenente al Sistema Funzionale di cui all'art. 16 del Piano Strutturale sia in particolare una zona ferroviaria, la distanza dalla zona o dal binario ferroviario è fissata in osservanza dell'art. 235 della L. 2248/1865 e degli artt. 49 e 50 del D.P.R. N° 753/1980.

d) Distanza dai limiti di zona:

Distanza minima di m 5 dai confini di distinte zone territoriali omogenee definite dal P.O.C. (*con esclusione di sottozone e/o sub-ambiti interni ad esse*), e comunque pari alla metà dell'altezza dell'edificio ove questa sia maggiore di 10 ml. Sono fatti salvi eventuali allineamenti impartiti con prescrizioni tecniche contenute nel titolo abilitativo ovvero contenuti nella visita di controllo di cui all'art. 82 del R.E.U..

Sono inoltre fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli elaborati del P.R.G. vigente (Piano Strutturale e P.O.C.), come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti. Nei casi di edifici compresi entro le distanze di rispetto da infrastrutture stradali, ferroviarie ed idrauliche, e incompatibili con queste, la loro eventuale ricostruzione è condizionata a N.O. degli Enti di gestione preposti.

Altresì:

1. E' ammessa la realizzazione di costruzioni in aderenza, sul confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle di cui alla lettera b del precedente comma 1, nel rispetto del codice civile e in base ad accordo scritto con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di Legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di permesso di costruire.

2. In caso di interventi urbanistici preventivi possono essere stabiliti limiti di distanza diversi da quelli di cui al precedente comma 1, con esclusivo riferimento alle distanze tra edifici compresi nel relativo piano attuativo, e quindi interni al Comparto urbanistico interessato.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia D5 di cui all'art. 12 delle presenti norme, purché individuati nel regesto degli edifici di cui agli allegati 2b, 4b e 5c delle N.T.A. alla data del 31.07.2013 e in quanto ricadenti nell'ambito di disposizioni particolareggiate volte alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente e quindi assimilabili ai gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati con previsioni planivolumetriche di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68, possono motivatamente derogare ai limiti di altezza e distanza tra i fabbricati stabiliti dagli atti di governo del territorio e dal regolamento edilizio, fermo restando il rispetto delle disposizioni del codice civile.

4. I valori minimi di distanza di cui ai precedenti commi, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la realizzazione di interventi minori, quali:

- manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;



- vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge o dai requisiti del REU;
- adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature e impianti tecnologici, purché strettamente indispensabili, non utilizzabili diversamente ed aventi un'altezza non superiore a ml 2,40;
- portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- opere di arredo delle aree pertinenziali;
- opere indispensabili per i fini della protezione civile;
- locali accessori o locali tecnici esistenti aventi un'altezza non superiore a ml 2,40;
- realizzazione di recinzioni.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente articolo si rinvia alle disposizioni di cui all'art.23 del vigente Regolamento Edilizio Unificato.

Art. 9 ter – Interventi e manufatti per il ricovero di animali domestici e di affezione

In coerenza con le finalità e gli indirizzi del vigente Regolamento Comunale per la tutela degli animali, l'installazione di manufatti per la cura ed il ricovero di animali domestici e di affezione è consentita in tutto il territorio comunale secondo le modalità e le procedure disposte dal vigente Regolamento Edilizio Unificato (Allegato A), fatta eccezione per i fondi privati non pertinenziali ad edifici esistenti ricadenti nelle seguenti zone:

- 1) aree poste a distanza inferiore a 50 ml da abitazioni esistenti; nel caso di ricovero di un numero di animali superiore a due, la distanza da rispettare è di 200 ml;
- 2) aree protette ai sensi della L.R. 49/95 (Parco Regionale, A.N.P.I.L.) o appartenenti alla Rete dei siti di interesse comunitario Natura 2000 (SIR, Sic);
- 3) aree di rispetto di emergenze storiche, architettoniche e paesaggistiche individuate come Invarianti Strutturali dallo strumento di pianificazione comunale.

Nelle aree classificate a pericolosità idraulica molto elevata dai vigenti strumenti di pianificazione o piani di settore (PAI) dovrà essere richiesto il parere alla competente Autorità.

Nel caso che le aree interessate dall'installazione abbiano destinazione urbanistica di interesse pubblico (Zone F) o siano comprese all'interno di comparti urbanistici soggetti a Piano Attuativo, l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva stipula di atto d'obbligo contenente l'impegno alla rimozione del manufatto all'atto di approvazione del progetto definitivo o del piano attuativo inerente l'area in oggetto, a totale cura e spese del proprietario dell'area.

Art. 9 quater - Installazione di Strutture temporanee di lungo periodo in aree private a servizio di attività private e/o di interesse pubblico o collettivo.

In coerenza con le finalità e gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale e secondo le modalità e le



procedure previste dal R.E.U. (Allegato A) in tutto il territorio comunale è consentita l'installazione di strutture temporanee a servizio di attività "commerciali e artigianali di ristorazione", "turistiche", "sportive", "sociali", "culturali", "ricreative" e delle "attività di interesse pubblico o collettivo". Tali strutture collocate in aree private sono legate al periodo di svolgimento dell'attività e non possono costituire danneggiamento o diminuzione della funzionalità di spazi pubblici.

In relazione ai valori ambientali e paesaggistici dei territori la loro installazione non è consentita:

- nelle aree protette ANPIL (ex LR 49/95) o appartenenti alla Rete dei siti di interesse comunitario Natura 2000 (SIR SIC).

L'installazione di tali strutture è altresì consentita all'interno delle aree e dei complessi edilizi disciplinati con l'articolo 29 comma 8 delle NTA.

L'installazione di tali strutture è subordinata alla preventiva stipula di atto obbligo con relativa trascrizione contenente l'impegno alla rimozione alla cessazione dell'attività o secondo la stagionalità richiesta. Esse dovranno essere smontate al cessare dell'attività principale e non costituiscono superficie trasformabile.

Il progetto dovrà contenere specifiche costruttive e di inserimento nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento senza apportare modifiche morfologiche ai luoghi.

Dimensioni caratteristiche tipologie e materiali sono fissati secondo uno specifico Regolamento comunale.

L'installazione di tali strutture è subordinata alla preventiva verifica della legge regionale 41/2018 recante " Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua " e nel rispetto dei Piani settoriali sovraordinati.

SEZIONE I – INTERVENTI DI CONSERVAZIONE

Gli interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente si distinguono nelle seguenti categorie ai sensi della L.R 65/2014, eventuali modifiche ed integrazioni della legge Regionale comportano un automatico aggiornamento delle relative definizioni

Art. 10 - Manutenzione Ordinaria (A)

Sono gli interventi edilizi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture, degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Art. 10 bis – Manutenzione Straordinaria (B)

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli 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 degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Art. 11 - Restauro e risanamento conservativo (C)

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. 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.

Art. 12 - Ristrutturazione Edilizia (D)

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

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono così classificati:

a) Riqualficazione e ricomposizione tipologica (D1)

1. Sono interventi di riqualficazione e ricomposizione tipologica quegli interventi di recupero di un'unità edilizia che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili quali "Restauro e risanamento conservativo (C)", comprendono opere di parziale sostituzione, di adeguamento distributivo e funzionale, ed anche di aumento della SU, che tuttavia risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e coerenti con il suo processo formativo, e che non ne alterino la sua risoluzione estetica.

2. I caratteri tipologici, costruttivi e stilistici che nel riconoscimento critico del processo formativo sono da ritenersi essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta, devono essere conservati e valorizzati; ciò riguarda in particolare:

- la sagoma dell'edificio, la sua articolazione volumetrica e la morfologia della copertura;
- la posizione e la conformazione degli androni, degli atri d'ingresso e dei corpi scala;
- il disegno dei fronti e delle aperture;
- le caratteristiche ed i materiali delle finiture esterne: intonaci, rivestimenti, manti di copertura, comignoli, cornicioni, zoccolature, marcapiani, marcadavanzali, modanature, cornici, serramenti, inferriate, ornamenti, coloriture, pavimentazioni, ecc.;
- elementi di pregio, costruttivi e decorativi, che caratterizzino gli ambienti interni;
- elementi di pregio, costruttivi, decorativi e vegetazionali, che caratterizzino l'area esterna.

3. Gli interventi D1 devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- le opere strutturali devono tendere al recupero ed all'integrazione di quelle originali ancora in grado di svolgere una funzione statica, impiegando tipi di materiali analoghi a quelli originari;
- nei casi in cui il recupero delle strutture fatiscenti risulti particolarmente difficoltoso, e ciò sia comprovato da apposita perizia tecnica giurata, queste possono essere demolite e fedelmente ricostruite con i criteri del ripristino tipologico ed in conformità ai requisiti stabiliti dall'art. 134 della L.R.65/2014 comma 1 lett. h).



b) Riorganizzazione funzionale per adeguamento igienico-sanitario (D2)

1. Sono interventi di riorganizzazione funzionale per adeguamento igienico-sanitario, quegli interventi di recupero di un'unità edilizia che in aggiunta alle opere di ristrutturazione classificabili come di tipo D1 presentano anche limitati ampliamenti dell'edificio e quindi aumenti di Superficie Utile e di Volume Utile anche eccedenti la sagoma dell'edificio preesistente, quando non espressamente vietato dalla disciplina specifica riferita al singolo edificio.

1bis. Sono comunque esclusi da tale categoria di intervento i frazionamenti di unità immobiliari esistenti che prevedano la costituzione di unità immobiliari superiori ad una rispetto al numero delle unità immobiliari preesistenti nonché il cambio di destinazione d'uso se non finalizzato alla destinazione residenziale in conformità al successivo comma 4. La nuova unità immobiliare, nel caso di destinazione residenziale, dovrà rispettare la prestazione richiesta dalla specifica n. 28 del vigente Regolamento Edilizio Unificato escludendo pertanto la creazione di alloggi monostanza. La creazione della nuova unità immobiliare è altresì condizionata al reperimento dello standard a parcheggio prescritto dall'art. 9 della L. n. 122/89 così come disciplinato dall'art. 26 del vigente Regolamento Edilizio Unificato. E' altresì escluso il cambio di destinazione d'uso se non finalizzato alla destinazione residenziale in conformità al successivo comma 4.

2. (D2.1) Realizzazione di servizi igienici qualora non presenti o, se presenti, non conformi ai requisiti igienico-sanitari previsti dal Regolamento Edilizio.

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

L'incremento volumetrico non dovrà causare modifiche ai profili dei tetti e all'andamento delle falde di copertura. La superficie massima di incremento viene stabilita in 5 m².

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

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

3. (D2.2) Rialzamento dell'ultimo piano per renderlo conforme ai requisiti igienico-sanitari previsti dal Regolamento Edilizio ovvero recupero del sottotetto ad uso residenziale a condizione che siano rispettati i criteri di cui al comma 3 della precedente lett. a). L'altezza della linea di gronda può essere aumentata del minimo indispensabile per raggiungere i requisiti di abitabilità, ed eventuali abbaini possono essere aperti solo nel rispetto della tipologia originaria;

Non è ammessa l'apertura di terrazzi in falda; eventuali altane possono essere realizzate solo nei casi di comprovata preesistenza.

La sopraelevazione non sarà consentita nelle seguenti eventualità:

- a) qualora costituisca motivo di interruzione nella continuità di lettura dell'edilizia circostante;
- b) nei casi in cui l'edificio sia in aderenza ad immobili inclusi negli elenchi di cui ai punti 1



e 2 dell'art. 7 della Legge regionale 21 maggio 1980, n. 59.

c) qualora il piano interessato alla sopraelevazione risulti parte morfologica interessante del tipo edilizio ed elemento caratterizzante della configurazione unitaria dei prospetti (altane, ecc.).

4. (D2.3) Cambio della destinazione d'uso di locali e/o unità immobiliari attualmente destinati ad altri usi in destinazione d'uso residenziale.

Tale intervento é ammesso purché compatibile con la tipologia dell'edificio e finalizzato al superamento delle condizioni di degrado.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso di volumi non residenziali isolati rispetto all'abitazione principale (garages, capannoni, ecc.) o tipologie specialistiche, se non prevista da specifici Piani Attuativi.

c) Ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma preesistente (D3)

Sono interventi di ristrutturazione edilizia D3 quegli interventi costituiti da un insieme sistematico di opere tali da trasformare l'organismo edilizio preesistente in un organismo nuovo e diverso dal precedente, in talune o in tutte le sue parti.

1. Negli interventi D3, comunque, l'edificio risultante dalla ristrutturazione stessa deve mantenere inalterata la sagoma dell'edificio preesistente, nonché della sua area di sedime, a meno dei volumi tecnici non suscettibili di altri usi.

2. Negli interventi D3, peraltro, è possibile arrivare a un rinnovo completo dell'edificio, attraverso la sua parziale o totale demolizione e successiva "fedele" ricostruzione a condizione che questa venga realizzata con identici materiali, se non costituenti oggetto di degrado architettonico, tipologico e ambientale e con lo stesso ingombro planivolumetrico.

3. Gli interventi D3 comprendono modifiche, sostituzioni e nuovi inserimenti riguardanti: le strutture orizzontali e verticali, i collegamenti orizzontali e verticali, i locali comunque destinati, i fronti edilizi e le coperture, le aree di pertinenza, le destinazioni d'uso e il numero delle unità immobiliari. Gli interventi D3 non comprendono, invece, aumenti della SU o del VU dell'edificio preesistente.

4. La creazione di nuove unità immobiliari è ammessa a condizione che sia rispettata la prestazione richiesta dalla specifica dell'art.28 del vigente Regolamento Edilizio Unificato escludendo pertanto la creazione di alloggi monostanza e a condizione che sia possibile il reperimento dello standard a parcheggio prescritto dall'art. 9 della L. n. 122/89 così come disciplinato dall'art. 26 del vigente Regolamento Edilizio Unificato.

d) Demolizione e successiva ricostruzione di volumi secondari (D4)

Sono interventi da attuarsi su manufatti secondari, accessori di un edificio principale, facenti parte di un medesimo organismo edilizio in collocazione incongrua e privi di valore storico tipologico. Tali interventi prevedano la loro demolizione e successiva ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza al fine di conformarne la loro posizione alle norme sulle distanze contenute nel vigente Regolamento Edilizio, fermo restando il permanere della loro utilizzazione quali manufatti accessori.

e) Ristrutturazione edilizia (D5)

Sono interventi di ristrutturazione edilizia D5 le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni agli organismi edilizi esistenti che non configurano nuovi organismi edilizi nel limite del 20 per cento del volume esistente qualora attuati ai fini del



perseguimento delle potenzialità evolutive (Rcop, RVA, P, RVA+, Δh) contenute nel registro degli edifici (allegati 2b, 4b e 5c).

Sono ricompresi all'interno di questa categoria gli interventi di recupero finalizzati al ritrovamento delle altezze utili abitabili ed al raggiungimento dei requisiti igienico sanitari.

f) Recupero dei sottotetti a fini abitativi (D6)

Sono interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. n. 5/2010 gli interventi che comportano la realizzazione di spazi abitabili e spazi accessori di servizio nei locali sottotetto degli edifici residenziali legittimamente esistenti o autorizzati alla data di entrata in vigore della L.R. n. 5/2010, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

a) l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizi. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;

b) il rapporto aeroilluminante sia pari o superiore a un sedicesimo.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, secondo quanto previsto dal Regolamento edilizio comunale vigente per i locali con medesima destinazione. In tal senso i progetti dovranno specificamente documentare la sussistenza di tali prestazioni e requisiti, con particolare riferimento agli eventuali locali abitativi, con acquisizione di parere preventivo dell'azienda unità sanitaria locale competente, qualora non siano raggiunti i requisiti igienico sanitari minimi previsti dalla normativa nazionale vigente.

Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.

Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari. Tali aperture non possono comportare modifiche alla conformazione tipologica della copertura esistente, ivi comprese terrazze "a tasca".

I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia).

Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui al presente comma sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi attraverso detti interventi non



potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

Ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. n. 5/2010, gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, sono assoggettati all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all'articolo 190 della L.R.56/2014. calcolati come per le nuove costruzioni.

SEZIONE II – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente si distinguono nelle seguenti categorie ai sensi della L.R 65/2014, eventuali modifiche ed integrazioni della legge Regionale comportano un automatico aggiornamento delle relative definizioni.

Art. 13 - Ristrutturazione Urbanistica (E)

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 modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere introdotte destinazioni d'uso diverse dallo stato attuale purché riconosciute compatibili dallo strumento urbanistico.

1. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono così classificati:

-Ristrutturazione urbanistica previa demolizione (E1)

Gli elaborati del P.O.C. o di specifici Piani Attuativi indicano quelle parti del tessuto ovvero quelle costruzioni improprie soggette a demolizione e successivo ripristino dell'area liberata. Sono ammessi interventi di demolizione di parti non espressamente indicate dagli strumenti urbanistici, purché con carattere di superfetazioni ovvero di elementi non omogenei al tessuto edilizio.

-Sostituzione edilizia (E2)

Sono interventi di sostituzione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso ove ammesso dalle presenti norme, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione e, ove in presenza di manufatti contenenti valore tipologico, con mantenimento degli stessi caratteri tipologici dell'edificio originario.

-Ristrutturazione urbanistica per demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico e vincolo tipologico e di destinazione (E3)

La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni tipologiche ed in conformità ai parametri stabiliti dallo strumento urbanistico, e comunque nel rispetto del limite massimo di densità fondiaria di 2 m³/m².

-Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione (E4)

Per gli edifici specificatamente individuati negli elaborati del P.O.C., sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla conclusione tipologica dell'organismo edilizio attraverso:

- a) incremento in profondità
- b) crescita in altezza



c) ampliamento volumetrico

Gli interventi devono essere condotti nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali degli edifici.

a) E4/a - incremento in profondità.

L'incremento in profondità su lotto di pertinenza dovrà rispettare la superficie indicata nei grafici ed i parametri definiti dallo strumento urbanistico. Qualora tale incremento non sia evidenziato si intende coincidente con la dimensione del lato dell'edilizia a cui l'ampliamento è aderente e per una profondità massima di ml 4,50 per una altezza massima di ml 3,50 in gronda. L'Amministrazione Comunale può consentire valori maggiori rispetto a quelli sopra indicati in relazione all'adeguamento del nuovo intervento al tipo edilizio e all'intorno. La realizzazione dell'intervento dovrà essere aderente al tipo edilizio sia nell'aspetto formale che nei materiali utilizzati.

b) E4/b - crescita in altezza.

È ammesso il rialzamento delle parti decrementate fino all'altezza massima indicata dai parametri dello strumento urbanistico. Qualora l'incremento non sia evidenziato nei parametri si intende di superficie coincidente con il piano inferiore e di altezza comunque non superiore all'altezza massima degli edifici adiacenti. La realizzazione dell'intervento dovrà essere aderente al tipo edilizio sia nell'aspetto formale che nei materiali utilizzati.

c) E4/c - ampliamento

È ammessa l'edificazione in ampliamento secondo parametri e tipologie stabilite nella scheda norma, e comunque nel rispetto del limite massimo di densità fondiaria di $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$. L'edificazione dovrà avvenire in aderenza al processo tipologico proprio dell'edilizia di base, secondo tipologie e forme ricorrenti nel costruito storicizzato.

Art. 13bis - Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva (E)

Per ristrutturazione edilizia ricostruttiva si intendono le seguenti opere:

- opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.
- opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente, compresa la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

Art. 13 ter - Abbattimento barriere architettoniche

1. Con la finalità di consentire la realizzazione di opere di adeguamento delle unità immobiliari a destinazione residenziale esistenti alle esigenze delle persone disabili non ricomprese tra quelle di cui alla L.13/89, sono consentiti interventi di riorganizzazione funzionale ed addizione volumetrica in deroga agli indici ed ai parametri di zona, esclusivamente ove ricorrano i seguenti presupposti:

- 1 - L'edificio interessato non sia adeguatamente fruibile per le esigenze di una o più persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, residenti nell'immobile o aventi titolo sullo stesso;
- 2 - Sia dimostrata l'impossibilità tecnica di adeguare l'edificio alle esigenze dichiarate nel rispetto dei requisiti tecnici ed igienici previsti dal vigente Regolamento Edilizio;
- 3 - Sia dimostrata, attraverso certificazione medica e dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 8



della L. 13/89, la sussistenza delle condizioni di disabilità che richiedono l'adeguamento dell'edificio.

2. Le opere di cui sopra sono realizzate prioritariamente attraverso il recupero e la riorganizzazione funzionale degli edifici esistenti, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza, nonché dei valori storici, tipologici ed architettonici del patrimonio edilizio esistente, e sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso richiesti dalla normativa vigente, qualora dovuti. Sono comunque fatte salve le disposizioni in materia di distanze prescritte dal codice civile e dalla normativa vigente; eventuali deroghe potranno essere autorizzate unicamente in caso di dimostrata impossibilità di applicazione e nel rispetto dei diritti di terzi. Gli interventi di adeguamento dei fabbricati non possono comportare la formazione di nuove unità immobiliari.

3. E' consentito il cambio di destinazione d'uso di eventuali parti non residenziali e/o volumi accessori e pertinenziali dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, purché facenti parte della medesima unità immobiliare come definita nell'Allegato A – "Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi" del DPGR 11/11/2013, n.64/R.

4. E' altresì consentito l'accorpamento dei suddetti volumi accessori e pertinenziali all'edificio residenziale principale attraverso interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle regole di evoluzione e/o aggregazione tipologica dell'organismo edilizio. Nel rispetto dei requisiti e delle procedure di cui al presente comma, è inoltre consentita la realizzazione di opere e manufatti nelle aree pertinenziali degli edifici, purché non si configurino come nuovi organismi edilizi e siano rivolti a soddisfare specifiche esigenze terapeutiche, quali ad esempio vasche, spazi attrezzati per la riabilitazione, ecc..

5. L'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla preventiva stipula di atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si obbliga all'utilizzo degli spazi autorizzati esclusivamente a servizio delle esigenze delle persone disabili, fino alla sussistenza di tali esigenze. Nel caso che tali condizioni vengano a cessare, il richiedente si obbliga, con l'atto richiamato a dichiarare che in cui non sussistano più le precedenti condizioni o in caso di compravendita a corrispondere all'amministrazione comunale una percentuale dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'amministrazione comunale con le modalità previste dal vigente Regolamento Edilizio Unificato (Allegato A).

6. Nel caso in cui gli interventi di cui al presente comma comportino il cambio di destinazione d'uso di immobili, al cessare delle condizioni dichiarate detti immobili ritornano automaticamente alla destinazione originaria.

Art. 14 - Nuova costruzione

Nelle zone specificate dal P.O.C. è possibile l'edificazione di nuove costruzioni secondo i parametri dimensionali e tipologici stabiliti dallo stesso strumento. L'edificazione dovrà avvenire secondo tipologie e forme ricorrenti nel costruito storicizzato. Lo strumento urbanistico definisce le destinazioni ammissibili per ciascuna zona omogenea.

Capo III – Disciplina delle destinazioni d'uso

Art. 15 - Destinazioni d'uso

1. Il P.O.C. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse e le eventuali norme transitorie per le destinazioni d'uso in contrasto con il R.U. previgente.

2. La destinazione d'uso edilizia legittima nell'unità immobiliare è quella stabilita dalla



concessione edilizia rilasciata ai sensi di Legge. In assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione d'uso è quella risultante dalla classificazione catastale alla data di adozione del presente P.O.C. per le unità immobiliari ultimate anteriormente a tale data; in mancanza di classificazione catastale può essere assunta quella risultante da documenti probanti o dallo stato di fatto. La destinazione d'uso accertata in tal senso deve essere ricondotta nell'ambito della classificazione di cui al comma 2, eventualmente anche per criterio analogico. Ai sensi del comma 4 art.99 L.R. 65/2014 la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Il cambiamento di destinazione d'uso dei suoli, degli edifici, ovvero delle varie parti degli edifici, rispetto a quella in atto al momento dell'entrata in vigore del P.O.C. è subordinato ad attestazione di conformità, anche in assenza di opere. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia indotti l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di subordinare l'intervento alla formazione di un Piano Attuativo.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art.99 della L.R. 65/2014, costituiscono categorie funzionali:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito. Il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie sopra indicate costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso.

4. Il P.O.C. esprime puntualmente la previsione delle grandi strutture di vendita o di medie strutture aggregate. In tale assenza è precluso l'insediamento di strutture di vendita sopra richiamate, anche se attuato mediante interventi comportanti la modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti o l'incremento della superficie di vendita di strutture commerciali già insediate.

5. Ai fini della verifica di compatibilità delle attività produttive con le destinazioni d'uso edilizie ed urbanistiche è allegata alle presenti norme appendice a) *Tabella guida per le attività produttive compatibili all'interno delle destinazioni urbanistiche.*

6. Sono individuate altresì le funzioni ammissibili all'interno del Piano d'uso e degli interventi del sistema delle ville del territorio sangiulianese, di cui all'art.37 delle presenti norme.

7. Restano vigenti le destinazioni d'uso individuate della disciplina di dettaglio dei centri storici ex L.R.59/80.

TITOLO III – DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI

Art.16 -Articolazione del Piano Operativo in relazione ai Sistemi e ai Subsistemi del Piano Strutturale

1. Il piano Operativo Comunale definisce la disciplina dei Sistemi e dei Subsistemi individuati dal Piano Strutturale articolandola in riferimento a zone omogenee riconducibili a quelle di



cui al D.M. 2 aprile 1968, n.1444. In tali zone, e nelle relative sottozone, sono applicate le prescrizioni, gli indirizzi ed i parametri stabiliti agli artt. 14, 15 e 16 delle Norme del Piano Strutturale (Sistema Ambientale, Insediativo e Funzionale).

2. Per ogni zona omogenea, e per le eventuali sottozone, sono definite norme e prescrizioni di carattere generale.
3. All'interno delle zone e sottozone di cui al comma 2 sono individuati i comparti per i quali è definita, in conformità con quanto stabilito dall'art. 6 comma 2 della presente normativa, una disciplina specifica in merito al dimensionamento ed al tipo delle trasformazioni ammissibili, nonché alle modalità di attuazione di tali trasformazioni. La predetta disciplina di dettaglio è definita dalle schede norma relative ai singoli comparti contenute nell'Allegato 1 di cui all'art. 3 comma 2 delle presenti norme.

Capo I – Sistema Insediativo

Art.17 - Disciplina del Sistema Insediativo

In applicazione:

- dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli subsistemi del Sistema Insediativo di cui all'art. 15 delle Norme del Piano Strutturale;
- delle disposizioni transitorie relative alla definizione del perimetro del territorio urbanizzato come stabilito nella cartografia del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.224 L.R. 65/2014, allegato 3;

il Piano operativo individua le seguenti zone omogenee contenenti specifiche regole d'intervento:

- a)Nuclei storici consolidati (Zone A), in riferimento al Subsistema dell'edificato storico
- b)Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B), in riferimento al Subsistema dell'edificato recente
- c)Nuovi insediamenti residenziali (Zone C)
- d)Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Zone D), in riferimento al Subsistema dei manufatti e degli insediamenti produttivi
- e)Comparti a destinazione mista

1. La disciplina dell'edificato sparso, storico e recente, è definita al Capo III (Sistema Ambientale) art. 29 (interventi sul patrimonio edilizio esistente). La disciplina degli elementi facenti parte del Subsistema delle emergenze architettoniche e puntuali è definita all'art. 37 (Disciplina delle Invarianti Strutturali); la disciplina degli elementi facenti parte del Subsistema delle aree a verde pubblico e sportivo è definita all'art. 24 (Servizi ed attrezzature di interesse generale).

2. Il presente strumento individua il perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, Legge 6 agosto 1967, n. 765, e dell'art. 4, D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285. Tale perimetro è stabilito con Delibera G.C. 286/2000 e modificato dalla Delibera G.C. 247/2002 e Delibera G.C. 101/2007.



3. Per le aree identificate nella cartografia del vigente P.O.C. con apposito segno grafico le previsioni sono sospese a recepimento dell'applicazione del PGRA e della L.R. 41/2018 fino al completo adeguamento del presente Piano.

4. In relazione alla costruzione della città pubblica (all. a di Quadro Conoscitivo, n.5.2), gli interventi di riqualificazione del tessuto urbanistico esistente e/o gli interventi di espansione di parti significative del tessuto urbano dovranno essere attuati attraverso specifici progetti che prevedano la realizzazione di opere pubbliche e/o la cessione di aree da destinare a funzioni pubbliche. Tali opere dovranno costituire dotazione funzionale all'intero sistema insediativo di riferimento. Tali interventi si attuano attraverso un Piano Attuativo e regolati da singole schede Norma che specificano ed individuano puntualmente gli ambiti d'intervento e le opere ad essi collegate.

Art.18 - Nuclei storici consolidati (Zone A)

1. I nuclei storici consolidati (zone A) comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese quelle aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi ed indispensabili per il loro mantenimento.

2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno delle zone A dovranno garantire e perseguire prioritariamente la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento dell'identità storica del patrimonio edilizio, urbanistico, architettonico, culturale esistente. Pertanto, in relazione ai valori emersi, dovranno essere attuati prevalentemente interventi di conservazione (cfr. artt. 10-12).

3. All'interno di tali zone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da strumenti urbanistici di dettaglio o da specifiche schede normative in coerenza con le finalità ed i contenuti di cui alla Legge regionale 21 maggio 1980, n. 59.

4. Per i nuclei storici interessati da varianti ex art. 5 Legge regionale 21 maggio 1980, n. 59 la disciplina è definita dalle disposizioni in tali varianti contenute, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

5. In assenza di specifico strumento urbanistico di dettaglio sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D2 senza incrementi in altezza e profondità. Per gli edifici classificati come "Invarianti Strutturali" nella Tav. 4 del P.S. si rimanda all'art. 35 delle presenti norme. Per gli edifici oggetto di specifica schedatura (Allegato n. 4 Sezione 1 delle Norme Tecniche di Attuazione) si prevede la salvaguardia dei caratteri tipologici, morfologici e formali, con interventi di risanamento conservativo senza alterazione di volumi e superfici (D1). Qualora siano presenti nell'edificio storico edifici incongrui per datazione, possono essere consentiti interventi superiori alla D2 a seguito di riconoscimento e aggiornamento del Quadro Conoscitivo e rettifica per errori materiali secondo le procedure dell'art. 21 L.R. 65/2014 e s.m.i..

5 bis. All'interno delle zone A è prevalente la funzione residenziale. Sono ammessi insediamenti commerciali per un massimo di 300 mq (esercizi di vicinato), fatta salva la previsione di specifica Scheda Norma. Sono inoltre ammesse attività direzionali ed attività artigianali di servizio alla residenza purché con essa compatibili, nel rispetto della disciplina di dettaglio, ove esistente, approvata ai sensi della L.R. 59/80 o successiva.

5 ter. All'interno delle zone A e subordinatamente alla redazione di Progetto Unitario comprensivo delle relazioni spaziali e funzionali tra l'edificio principale, le pertinenze e le



eventuali aree a comune, sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D4 di singole unità edilizie e/o manufatti, purché tali interventi non comportino modifiche al carico urbanistico (aumento o variazione d'uso delle unità immobiliari, ecc.) e/o alle opere di urbanizzazione esistenti.

In assenza di PDR e qualora indicato da specifiche Schede Norma gli interventi possono essere realizzati attraverso Progetti Unitari Convenzionati. Le opere pubbliche da collegarsi ai singoli interventi dovranno essere indicate all'interno delle singole schede.

5 quater. Nelle aree pertinenti degli edifici gli interventi di sistemazione delle aree esterne e l'installazione di elementi di arredo devono essere realizzati con tipologie e materiali coerenti con i caratteri urbanistici ed ambientali del tessuto edificato; salvo diversa disposizione degli strumenti urbanistici di dettaglio o delle specifiche schede normative di cui al precedente comma 3, in dette aree è ammessa l'installazione degli elementi di arredo previsti dal Regolamento Edilizio nel rispetto dei necessari requisiti di decoro ed inserimento ambientale.

6. All'interno delle zone di recupero individuate negli elaborati del P.O.C., gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero la cui disciplina dovrà essere precisata da una specifica scheda norma o da uno strumento urbanistico di dettaglio, in conformità con quanto stabilito al precedente comma 3. Il P.O.C. distingue, attraverso specifica simbologia:

–zone di recupero soggette a PdR unitario, per le quali il PdR dovrà essere esteso unitariamente all'intera area di comparto.

–zone all'interno delle quali il PdR può essere attivato per subcomparti funzionali: in tal caso i subcomparti dovranno essere corrispondenti ad ambiti organici sotto l'aspetto ambientale, urbanistico, edilizio, ed in ogni caso non inferiori ad un organismo edilizio ed alle sue relative pertinenze.

In assenza di PdR, qualora non sia diversamente precisato all'interno delle schede norma, gli interventi ammessi sono limitati alle categorie della ristrutturazione edilizia D2 esclusi incrementi in altezza e profondità e alla categoria E1 (demolizione) per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore storico tipologico.

E' ammesso altresì il loro recupero attraverso un preliminare progetto unitario, che interessi un ambito organico del tessuto, e che persegua prioritariamente la salvaguardia dell'identità storica del tessuto a cui appartengono, il conseguimento di una maggiore razionalità all'impianto urbanistico, nonché il superamento delle condizioni di degrado.

7. In ogni tempo l'Amministrazione potrà procedere alla formazione di strumenti di dettaglio o di varianti alla disciplina esistente, anche relativi ad ambiti più ristretti rispetto all'estensione della zona omogenea individuata dal P.O.C., purché corrispondenti ad ambiti organici sotto l'aspetto ambientale, urbanistico, edilizio. L'Amministrazione potrà altresì procedere alla individuazione di zone di recupero ai sensi della legislazione vigente. Le previsioni dei predetti strumenti sono attuate per mezzo di un Piano Attuativo o di un Permesso a costruire convenzionato corrispondente all'intera estensione degli ambiti organici di cui sopra.

8. All'interno delle zone A è consentita l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili a servizio degli edifici, ovvero quegli impianti ubicati su edifici esistenti o loro pertinenze che possono esercitare anche capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto. L'installazione di detti impianti è comunque disciplinata dalle seguenti specifiche disposizioni volte ad garantire la prioritaria tutela dei valori storici, architettonici, ambientali e paesaggistici del tessuto edificato e delle aree ad esso circostanti.

Tipologie di impianti ammissibili:



All'interno delle zone A, con le eccezioni di cui al successivo comma, è consentita l'installazione dei seguenti impianti:

- Pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 20 mq;
- Pannelli solari fotovoltaici di potenza nominale uguale per ogni unità immobiliare come prescritto dalla normativa settoriale vigente.

Per unità immobiliare è da intendersi l'unità principale limitata alla destinazione residenziale, commerciale, direzionale o artigianale

Il dimensionamento degli impianti dovrà in ogni caso essere commisurato all'effettivo fabbisogno energetico dell'edificio o dell'attività da servire, come risultante da specifica documentazione.

Criteri per l'ubicazione e la posa degli impianti:

L'ubicazione degli impianti è consentita:

- In aderenza o integrati ai tetti di edifici e manufatti esistenti con la stessa inclinazione ed orientamento della falda e senza modifica della sagoma, possibilmente non prospicienti e/o direttamente visibili da spazi e viabilità pubbliche; tale requisito di non visibilità non si applica nei casi di installazione integrata alla copertura.
- Sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizione e dimensioni tali da alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti.
- L'installazione integrata è comunque ammessa solo nei casi in cui non comporti l'alterazione e/o la sostituzione tata l'installazione di impianti in posizioni e dimensioni tali da alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti di manti di copertura costituiti da elementi tradizionali in coppi ed embrici.
- La collocazione degli impianti sulla falda interessata dovrà comunque garantire un inserimento armonico e avendo cura di rispettare, nel posizionamento dei pannelli, criteri di ordine e decoro. L'impianto dovrà avere una forma quanto più possibile regolare e compatibile con il disegno architettonico della copertura. La superficie massima trasformabile della falda non potrà superare il 50% della dimensione della falda stessa, salvo nel caso di installazione integrata alle condizioni ammesse dal presente comma.
- All'interno di resedi o aree pertinenziali private non direttamente visibili da spazi e viabilità pubbliche, mediante installazione a terra, intendendo per installazione a terra anche quella su elementi e manufatti pertinenziali e di arredo esistenti e legittimi o di nuova realizzazione, o espressamente ammessi dagli strumenti di dettaglio di cui al comma 3 del presente articolo; gli eventuali supporti di sostegno dei pannelli a terra non dovranno superare l'altezza di m 1 dal suolo, al netto dei pannelli stessi; nel caso di spazi pertinenziali ed aree cortilizie comuni a più unità immobiliari, l'installazione degli impianti è subordinata alla definizione di un assetto unitario che faccia da riferimento anche per eventuali interventi successivi.

L'installazione degli impianti non è comunque consentita:

- sugli edifici ed i manufatti di particolare valore storico-architettonico, per i quali gli strumenti e gli atti di governo del territorio prevedano interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia D1;
- all'interno di resedi ad aree pertinenziali aventi valore storico testimoniale, quali giardini storici, corti di cui sia ancora riconoscibile l'originario impianto rurale;
- su aree libere non costituenti pertinenza di edifici esistenti;



Nella posa degli impianti dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi:

- gli eventuali serbatoi di accumulo degli impianti solari termici dovranno essere ubicati all'interno dell'edificio o in posizione non visibile -;
- per altre tipologie di impianti fotovoltaici non riconducibili a quelli menzionati (tegole fotovoltaiche, film sottile, amorfi, ecc.) dovrà essere verificato l'effettivo impatto visivo. Le tegole fotovoltaiche dovranno essere compatibili, per forma e dimensione, con le tipologie ricorrenti nell'edilizia tradizionale (coppo ed embrice).

Particolari indicazioni per le Zone interagenti con il sub – sistema del Monte:

In relazione ai particolari valori paesaggistici e percettivi da tutelare, l'installazione degli impianti è ammessa secondo quanto disposto dal presente articolo.

All'interno delle zone A ricadenti del Sub Sistema del Monte sia interne che esterne alle UTOE di riferimento:

Ripafratta

Pugnano

Molina di Quosa

Rigoli

San Giuliano Terme

Asciano

Asciano Valle

Agnano

sono da privilegiare la realizzazione di soluzioni aventi le caratteristiche di integrazione nell'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici, laddove posti su coperture piane e in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici esterni; installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici, purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli edifici, ai sensi dell'art. 7-bis del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, non ricadenti fra quelli di cui all'art. 136, comma 1, lettere b) e c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Le caratteristiche dei pannelli integrati dovranno rispondere ai requisiti richiesti e descritti nei "Criteri per l'ubicazione-per la posa d'impianti" contenute nello stesso articolo. In queste UTOE non potranno essere trasformati i manti di copertura (coppi ed embrici) appartenenti ad edifici di valore storico testimoniale dove le caratteristiche complessive del manto di copertura sono ancora conservate.

Fermo restando quanto sopra definito è facoltà dell'Amministrazione Comunale la verifica puntuale delle soluzioni progettuali proposte per gli immobili oggetto d'intervento qualora le stesse evidenzino particolari localizzazioni o necessità tecnologiche alternative.

Altre disposizioni:

Gli strumenti di disciplina dettagliata previsti da specifici atti di governo del territorio (Piani Particolareggiati, Schede norma, ecc.) per la tutela e la valorizzazione dei centri storici possono contenere ulteriori indicazioni e/o limitazioni in materia, la cui efficacia è prevalente sulla presente disciplina generale.



Art. 19 – Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B)

1. Le zone B comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente di formazione recente o comunque diverse dalle zone A, in cui il P.O.C. prevede interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica e di completamento.

2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, in tali zone, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica del tessuto, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base, ed il miglioramento della qualità tipologica e formale. In relazione allo stadio del processo tipologico, potranno essere consentiti incrementi coerenti al tipo edilizio ed interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso demolizione e ricostruzione. L'ammissibilità degli interventi edilizi è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla disponibilità del richiedente al completamento delle stesse a scomputo degli oneri concessori.

3. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nel Regesto degli edifici urbani con indicazione delle categorie di intervento ammesse (Allegato n. 2 della presente normativa).

4. In riferimento ai caratteri del sistema insediativo, alle singole tipologie edilizie ed alle diverse forme di degrado, all'interno delle singole zone gli elaborati di piano individuano:

- a) gli edifici soggetti alle categorie della conservazione;
- b) gli edifici soggetti alle categorie della trasformazione.

–Per gli edifici di cui al punto a), fatti salvi quelli eventualmente inseriti negli elenchi di cui all'art. 7 della Legge regionale 21 maggio 1980, n. 59, sono ammessi gli interventi stabiliti dal Regesto degli edifici urbani, in coerenza con il tipo edilizio ed i suoi caratteri formali. In assenza di specifiche previsioni, sono consentiti interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D3 finalizzati alla riqualificazione tipologica e nel rispetto dei caratteri architettonici e formali di pregio. Gli spazi esterni di pertinenza degli edifici dovranno essere salvaguardati e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche, tipologiche e d'uso.

–Per gli edifici di cui al punto b) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza. Al fine di favorire la riqualificazione del tessuto edilizio ed operazioni di miglioramento tipologico, il Regesto degli edifici urbani prevede, per edifici specificamente individuati, interventi in deroga ai parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza.

–Per gli edifici di cui al punto b), purché di volumetria complessiva inferiore a 1000 m³, sono inoltre ammessi ampliamenti "una-tantum" fino ad un massimo di 20 m² della superficie utile di ciascuna unità immobiliare, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al miglioramento delle condizioni abitative. Tali ampliamenti non potranno comunque derogare dal rispetto delle distanze minime dagli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente. Gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) qualora il Regesto degli edifici urbani contenga specifiche prescrizioni di intervento per il singolo edificio, l'intervento "una-tantum" deve essere ricondotto e subordinato a tali prescrizioni, anche nel caso che esse determinino ampliamenti quantitativamente superiori o inferiori rispetto al limite di 20 m².;
- b) l'ampliamento dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di



aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti;

c) contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza attraverso un progetto unitario, comprensivo della demolizione di annessi, superfetazioni, manufatti accessori quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale.;

d) dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile minima pari al 25% del lotto ;

5. All'interno delle zone B è prevalente la funzione residenziale. Sono ammessi insediamenti commerciali per un massimo di 300 m² (esercizi di vicinato) e Medie Strutture di Vendita (M.S.V.) aventi caratteristiche di "struttura di frazione". Sono ammesse nuove M.S.V. in nuovi edifici per trasferimento di attività esistenti, subordinatamente al rispetto delle disposizioni definite dalle direttive commerciali e attraverso le indicazioni delle singole Schede Norma. Sono ammesse inoltre attività direzionali ed attività artigianali di servizio alla residenza purchè con essa compatibili.

6. Nelle aree caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico, indotto anche dalla forte concentrazione di attività specifiche, l'Amministrazione può condizionare gli interventi alla predisposizione di uno specifico Piano di Recupero, anche nel caso di utilizzazione di aree libere.

7. Sono ammessi interventi di riconfigurazione del tessuto urbano purchè rivolti a conferire maggiore razionalità all'impianto urbanistico ed al superamento di condizioni di degrado. Tali interventi si attuano attraverso un Piano Attuativo, secondo le procedure previste per i Piani di Recupero. La dimensione del comparto, qualora non definita negli elaborati di Piano, deve coincidere con l'intero isolato; il progetto unitario potrà essere articolato in unità minime funzionali. Negli elaborati del Piano Attuativo devono essere individuate le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione del tessuto. Il progetto planivolumetrico deve rispettare i parametri urbanistici di edificazione previsti per le zone omogenee B con la possibilità di un incremento di volume ad uso residenziale, ammesso una-tantum pari al 20% del volume residenziale esistente. Nel caso di demolizione di edifici con destinazione non residenziale risultante da certificazione catastale, di volumetria superiore o che concorrono a determinare un volume superiore a quello ammesso dall'indice di zona, è ammessa la costruzione di un volume residenziale pari alla media risultante dal volume demolito ed il volume massimo consentito dall'indice della zona.

8. Nei lotti parzialmente edificati è ammessa l'edificazione fino al completamento del volume consentito dai parametri urbanistici di zona, alla determinazione del quale concorrono tutti i volumi legittimi esistenti nel lotto, anche se derivanti da concessioni in deroga o sanatorie. Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti che comportino un aumento di superficie utile maggiore di 20 m², anche attraverso interventi edilizi successivi, ricomprendono anche gli ampliamenti "una-tantum" di cui al precedente comma 4.

9. Nei lotti inediti di superficie inferiore a 400 m² non sono ammessi interventi di nuova edificazione. Nei lotti inediti di superficie non inferiore a 400 m² sono consentiti interventi di nuova edificazione nei limiti del volume massimo consentito dai parametri urbanistici di zona. Per le aree delimitate negli elaborati grafici del P.O.C. con apposita perimetrazione, che individua aree di dimensione superiore a 2000 m² o contigue a previsioni di urbanizzazioni pubbliche (quali strade parcheggi, piazza ecc.), devono essere redatti progetti unitari convenzionati estesi all'intera area e comprensivi delle opere di urbanizzazione. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica nonché alla programmazione triennale delle opere pubbliche possono essere individuati con atto dirigenziale successivo aree da sottoporre a



progetto unitario. Tali interventi sono subordinati a concessione convenzionata. La disciplina di cui al presente comma si applica in riferimento allo stato giuridico delle aree alla data di approvazione del Piano Strutturale (12 ottobre 1998). Non viene quindi tenuto di conto dei frazionamenti successivi a tale data.

10. Per le richieste di nuova edificazione, anche se compatibili con i parametri urbanistici di zona, dovranno essere verificate le seguenti condizioni:

–siano presenti le necessarie opere di urbanizzazione o vi sia la disponibilità del richiedente, attraverso convenzionamento con l’A.C., al completamento delle stesse a scempro degli oneri concessori.

–l’edificio richiesto sia dotato dei necessari requisiti di accessibilità dalla strada pubblica (accesso carrabile di larghezza non inferiore a m 3, interamente compreso all’interno della zona “B” di appartenenza).

–il resede dell’edificio richiesto non occupi, anche parzialmente, l’area di pertinenza di un fabbricato storico (corte, giardino, ecc.), sia quest’ultima individuata o meno dagli elaborati del P.O.C.

–la nuova edificazione si relazioni in modo coerente alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante e non costituisca motivo di degrado urbanistico ed ambientale.

10bis. Sono ammessi interventi di riconfigurazione delle pertinenze degli edifici, purché rivolti alla riqualificazione complessiva del tessuto edilizio ed al superamento delle condizioni di degrado. Sui manufatti e sui volumi accessori presenti all’interno dell’area di pertinenza sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia D4 “Demolizione e successiva ricostruzione di volumi secondari”, nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici e tipologici di pregio. Gli elaborati che accompagnano la richiesta autorizzativa dovranno adeguatamente documentare la provenienza, la data di costruzione e le caratteristiche formali e costruttive dei manufatti. Qualora interessi volumi complessivamente superiori a 300 m³, l’intervento è subordinato alla formazione di un Progetto Unitario secondo le procedure di cui al precedente comma 9. Qualora l’intervento interessi volumi di valore storico o tipologico è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero.

Per ampliamenti superiori a 20 mq e fino ad un massimo di 50 mq finalizzati al soddisfacimento delle esigenze familiari e diffuse sono ammessi progetti di riqualificazione che perseguano il miglioramento tipologico e formale dell’edificio. Tali ampliamenti sono altresì consentiti a condizione che non determinino aumento del carico urbanistico.

11. Oltre alle precedenti norme generali, le disposizioni e gli indirizzi specificati ai commi successivi le zone B vengono articolate nelle seguenti sottozone:

- B1**: zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale.
- B2**: zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello di isolato.
- B3**: zone parzialmente urbanizzate, caratterizzate da tessuto edilizio scarsamente funzionale o incompleto.
- B4**: zone destinate all’attuazione delle politiche per la casa



per ognuna delle quali valgono le seguenti disposizioni:

Zone B1: In tali zone sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica; non sono ammesse nuove costruzioni, salvo diversa previsione contenuta nelle singole schede norma e previste all'interno dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica individuati dall'Amministrazione Comunale.

Zone B2: In tali zone sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica; sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, quali specificati nell'Allegato n.3 alle presenti norme.

Zone B3: In tali zone sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica; sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, quali specificati nell'Allegato n. 3 alle presenti norme.

Zone B4: In tali zone sono ammessi interventi di nuova edificazione ad uso residenziale fino al 70% dell'Indice fondiario ed alloggi sociali fino al 30% dell'Indice fondiario nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, come specificati nell'Allegato n. 3 alle presenti norme.

Art. 20 – Nuovi insediamenti residenziali (Zone C)

1. Le zone C comprendono le parti del territorio destinate all'espansione edilizia ed alle relative opere di urbanizzazione.

2. Le zone C sono articolate nelle seguenti sottozone, per ognuna delle quali valgono le disposizioni e gli indirizzi di seguito specificati:

C1: zone già individuate come "zone C" dal precedente piano regolatore, per le quali sono già stati approvati e sottoscritti i relativi Piani di Lottizzazione. In queste zone si fa riferimento alla disciplina stabilita dal precedente strumento urbanistico; tuttavia le relative concessioni, potranno essere rilasciate fino ad un anno prima della scadenza della convenzione relativa. A partire da tale data ogni ulteriore intervento di qualsiasi genere dovrà conformarsi alle disposizioni per le aree non pianificate previste all'art. 34 della Legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5.

C2: zone di espansione individuate dal presente strumento urbanistico. In queste zone vale la disciplina stabilita ai seguenti commi.

C3: zone per le quali la disciplina è definita dal PEEP redatto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 ed adottato il 30 giugno 2000 con del. C.C. n. 63, che costituisce parte integrante delle presenti norme.

C4: comparto n° 5, UTOE n° 18, approvato con Deliberazione C.C. n° 12 del 6 marzo 2007.

3. In dette zone il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata ed al rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni stabiliti dalle presenti norme e dalle eventuali singole schede norma. Gli elaborati grafici del P.O.C. indicano i perimetri dei singoli comparti all'interno dei quali devono essere predisposti i Piani Attuativi.

4. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative schede norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

5. In tali aree la destinazione d'uso prevalente è la residenza; sono altresì ammesse destinazioni compatibili con la residenza (quali ad esempio uffici ed esercizi commerciali a servizio della



residenza con superficie di vendita fino a 300 m²), ove previste dalle specifiche schede norma. Nelle singole schede norma potranno essere stabilite ulteriori limitazioni e prescrizioni.

5bis. Per gli interventi soggetti a specifica Scheda Norma lo standard quantificato deve considerarsi comprensivo della dotazione dei Parcheggi di relazione di cui all'art. 6.1b del presente provvedimento.

6. Le schede norma stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi. In generale, l'organizzazione planivolumetrica dovrà individuare elementi morfologici e tipologici coerenti con il tessuto urbano circostante, con particolare riferimento all'edilizia tradizionale quale case a schiera, case a corte, case unifamiliari e bifamiliari isolate. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerente con le indicazioni morfologiche contenute nelle schede norma. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere in qualsiasi momento tali schede al fine di una corretta programmazione ed attuazione degli interventi.

7. E' fatto obbligo di procedere alla verifica di quanto disposto con il Titolo IV "Tutela dell'integrità fisica e paesaggistica del territorio " delle presenti norme.

8. Le aree e gli edifici privati facenti parte di comparti di espansione residenziale di cui sia stata completata l'attuazione in conformità alla convenzione stipulata, con relativo collaudo e cessione all'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione, assumono la disciplina delle aree a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 19 delle presenti norme, con possibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto delle destinazioni di zona, nonché di eventuali allineamenti, prescrizioni e vincoli di destinazione stabiliti dal Piano Attuativo.

Art. 21 – Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Zone D)

1. Le zone D comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale.

2. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nelle eventuali schede norma dei singoli comparti.

3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, nelle zone D, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica dell'esistente, con l'obiettivo prioritario del reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base. Sono consentiti ampliamenti, purché tipologicamente ed architettonicamente coerenti con la struttura edilizia esistente, ed interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso demolizione e ricostruzione.

4. In tali aree la destinazione d'uso prevalente è quella artigianale; sono altresì ammesse destinazioni ad attività terziarie e commerciali, con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla presente normativa e dalle singole schede norma. All'interno di tali zone sono ammesse le funzioni connesse alla innovazione tecnologica ed all'erogazione di attività didattiche legate alla ricerca e alla specializzazione professionale costituenti elementi di qualità del sistema urbano e territoriale; sono inoltre ammesse le funzioni legate alla cultura al tempo libero ed alla produzione di beni immateriali quali elementi di qualità del sistema territoriale.

4bis. Nelle zone D sono ammessi insediamenti commerciali aventi le caratteristiche di piccole (esercizi di vicinato) e medie strutture di vendita. L'insediamento di nuovi esercizi commerciali è



ammessa delle aree specificatamente indicate dalle singole Schede Norma.

Sono fatte salve le previsioni contenute nelle singole Schede Norma di cui all'allegato 1a/1b delle N.T.A. del P.O.C.

5. Il cambio di destinazione d'uso, all'interno della categorie ammesse, è subordinato alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole funzioni presenti. Qualora sia prevista una superficie commerciale superiore al 20% della superficie utile del singolo lotto, tale trasformazione dovrà essere attuata attraverso un preventivo Piano Attuativo.

6. In riferimento ai caratteri del tessuto edilizio, alle singole tipologie ed alle diverse forme di degrado presenti all'interno dei singoli comparti, gli elaborati di piano individuano:

- a) gli edifici soggetti alle categorie della conservazione;
- b) gli edifici soggetti alle categorie della trasformazione.

- Per gli edifici di cui al punto a), fatti salvi quelli eventualmente inseriti negli elenchi di cui all'art. 7 della Legge regionale 21 maggio 1980, n.59, sono consentiti interventi di riqualificazione funzionale, restauro e ristrutturazione; tali interventi dovranno essere coerenti con il tipo edilizio ed i suoi caratteri formali. Per i manufatti con caratteristiche di archeologia industriale o comunque significativi sotto l'aspetto storico e architettonico, l'eventuale recupero funzionale ed edilizio dovrà avvenire attraverso un piano di recupero che, oltre alla riqualificazione degli organismi architettonici ed alla conservazione delle loro caratteristiche formali e strutturali, determini una efficiente dotazione di standard urbanistici all'interno dello specifico comparto funzionale individuato negli elaborati di Piano. Qualora sia assente tale individuazione, è facoltà dell'Amministrazione Comunale delimitare la zona di recupero secondo le procedure previste dalla legislazione vigente. Contestualmente alle operazioni di recupero architettonico degli edifici, dovranno essere attuati gli interventi di riqualificazione degli spazi esterni, anche attraverso operazioni di bonifica e demolizione dei corpi incongrui.

- Per gli edifici di cui al punto b) possono essere attivati interventi fino alla nuova costruzione anche attraverso la totale o parziale demolizione dell'esistente; in tal caso la nuova costruzione deve rispettare i parametri urbanistici stabiliti per la zona omogenea di appartenenza, e seguire regole morfologiche e tipologiche finalizzate alla riqualificazione del tessuto edilizio.

7. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle zone D, fatta eccezione per quelli eventualmente interessati da specifica tutela e salvaguardia (cfr Invarianti Strutturali o specifiche elaborazioni di dettaglio del P.O.C.), sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D3. Al fine di promuovere la riqualificazione funzionale del comparto, sono ammessi inoltre ampliamenti una-tantum del 20% del volume esistente purché collegati alla riconversione a destinazione non residenziale.

8. E' ammessa la realizzazione di strutture di proprietà comunale o di interesse generale (attrezzature tecnologiche, servizi).

9. E' ammesso il deposito di materiali a cielo libero, nel rispetto del decoro urbano ed ambientale. All'interno dei singoli comparti le eventuali schede norma potranno stabilire specifiche limitazioni e prescrizioni.

10. Le zone D sono articolate nelle seguenti sottozone, per ognuna delle quali valgono, oltre alle precedenti norme generali, le disposizioni e gli indirizzi di seguito specificati:

D1: zone produttive sature di riqualificazione

D2: zone produttive parzialmente edificate.



D3: zone produttive di nuova realizzazione a destinazione mista residenziale/artigianale collegate agli insediamenti urbani.

D4: zone produttive di riqualificazione e nuova realizzazione autonome rispetto agli insediamenti urbani.

Zone D1: In queste zone sono ammessi:

a) interventi di riqualificazione urbanistica relativi all'intero comparto o a parti consistenti di esso (unità minime) da attuarsi attraverso Piani di Recupero individuati o da individuare da parte dell'Amministrazione comunale, con le procedure previste dalla Legge 5 agosto 1978, n. 457;

b) per gli edifici esistenti, interventi fino alla ristrutturazione urbanistica purché finalizzati alla riqualificazione edilizia, anche attraverso riconversione funzionale, ed alla dotazione di servizi e standard urbanistici;

c) interventi di ampliamento "una-tantum" della superficie utile fino ad un massimo del 30% dell'esistente, e comunque nel rispetto del limite massimo di superficie coperta del 40% del lotto. Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla verifica degli standard di Legge e della compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia rispetto al tessuto insediativo esistente, ed al rispetto delle prescrizioni specifiche delle eventuali schede norma.

d) nuove costruzioni, purché previste dalle schede norma e subordinatamente alla formazione di Piani di Recupero;

e) sugli edifici esistenti a carattere produttivo, qualora la superficie coperta risulti totalmente utilizzata all'entrata in vigore delle presenti norme, 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.

Zone D2: In queste zone, oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono consentiti:

a) interventi di ampliamento e nuova edificazione, finalizzati alla migliore definizione e riqualificazione urbanistica dell'area, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici definiti all'interno delle specifiche schede norma. Qualora tali parametri non siano precisati, gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici:

$$R_c = 0,4 \quad \text{Sup. utile} / S_f = 0,5 \quad H_{\max} = 7,5 \text{ m}$$

Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente all'interno di lotti di superficie minima 1000 m² direttamente accessibili dalla strada pubblica. Per l'edificazione di aree superiori a m².10.000 è obbligatoria la presentazione di un preventivo Piano Attuativo.

b) all'interno dei Piani Attuativi di cui al punto a), l'edificazione di un solo alloggio per l'intero comparto destinato al personale di sorveglianza, integrato con il volume industriale-artigianale, per una superficie utile non superiore a 110 m²;

Zone D3: In queste zone, in coerenza con l'obiettivo di favorire e valorizzare l'integrazione fra la struttura insediativa e le piccole attività artigianali di servizio ai centri, è ammessa la realizzazione di edifici a destinazione artigianale integrati con la residenza.

Gli interventi si attuano attraverso un Piano Attuativo unitario di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

$$R_c = 0,4 \quad \text{Sup. utile} / S_f = 0,5 \quad H_{\max} = 7,5 \text{ m.}$$

La destinazione residenziale potrà essere ammessa unicamente ad integrazione dell'edificio artigianale e non potrà superare il 20% della superficie utile del singolo lotto, comunque fino ad un massimo di 110 m². Non è ammessa la destinazione commerciale.



Qualora uno stesso intervento preveda la compresenza di residenza ed attività artigianale, gli standard urbanistici dovranno essere determinati quale sommatoria delle quantità riferite alle singole funzioni presenti.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle nuove strutture artigianali, anche l'organizzazione degli spazi esterni e delle aree a verde, con la realizzazione di adeguate fasce di protezione e filtro verso il tessuto urbano circostante.

Dovrà essere effettuata inoltre la verifica degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 32 della Legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti norme.

Al fine di promuovere meccanismi di trasferimento in aree idonee e compatibili delle attività artigianali presenti all'interno degli insediamenti residenziali, l'Amministrazione comunale dovrà prevedere particolari criteri per l'assegnazione dei lotti nei Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

Zone D4 : In tali zone sono ammesse destinazioni artigianali, industriali, commerciali e terziarie. Gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli indici, dei parametri urbanistici e delle destinazioni individuate dal P.O.C. per i singoli comparti. Gli insediamenti di nuova realizzazione dovranno essere adeguatamente collegati al sistema infrastrutturale, dotati di ampi spazi a verde e di parcheggio, impostati secondo modelli tipologici e funzionali tali da permettere le eventuali trasformazioni d'uso indotte dall'evoluzione dei processi produttivi ed economici. Il sistema connettivo del verde e dei servizi dovrà essere elemento organizzatore del progetto al fine di ottimizzare le relazioni con il sistema insediativo residenziale e con il territorio agricolo limitrofi.

All'interno dei Piani Attuativi è ammessa l'edificazione di un solo alloggio per l'intero comparto destinato al personale di sorveglianza, integrato con il volume industriale-artigianale, per una superficie utile non superiore a 110 m².

All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantita la realizzazione degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle schede norma. Qualora tali prescrizioni non siano precisate, gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

$$I_t = 1,5 \qquad R_c = 0,4 \qquad H_{\max} = 10 \text{ m}$$

La superficie a destinazione commerciale non potrà essere superiore al 30% della superficie utile complessiva.

Dovrà essere effettuata inoltre la verifica degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 32 della Legge regionale 16 gennaio 1995, n.5 in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti norme.

Art. 22 – Comparti a destinazione mista

1.I comparti a destinazione mista comprendono le parti di territorio che, in relazione a particolari obiettivi di riqualificazione urbanistica e territoriale, prevedono l'integrazione di attività residenziali, residenziale sociale, di servizio, terziarie, commerciali ed altre funzioni.

1 bis. In tali comparti sono ammessi insediamenti commerciali con le caratteristiche di piccole (esercizi di vicinato) e medie strutture di vendita. Ogni comparto è disciplinato da singola Scheda Norma che specifica la tipologia di insediamento commerciale ammissibile.

2.In queste zone, gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto dei parametri urbanistici e delle destinazioni individuate nelle singole schede norma



3. Le schede norma stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere in qualsiasi momento tali schede al fine di una corretta programmazione ed attuazione degli interventi.

3bis. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative schede norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore al 50% dell'area.

4. Nella redazione dei Piani Attuativi dovrà essere perseguita la riqualificazione urbanistica del comparto attraverso: a) la realizzazione di un tessuto polifunzionale integrato con il contesto urbano ed articolato in rapporto agli spazi pubblici ed a verde; b) la localizzazione di funzioni qualificate, di servizi ed attrezzature di interesse generale; c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzate e parcheggio; le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerente con le indicazioni morfologiche contenute nelle schede norma

Capo II – Sistema Funzionale

Art. 23 – Disciplina del Sistema Funzionale

In applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli sottosistemi del Sistema Funzionale di cui all'art. 16 delle Norme del Piano Strutturale, la disciplina è articolata in:

- a) Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F), in riferimento al Sottosistema dei Servizi
- b) Disciplina delle infrastrutture viarie, in riferimento al Sottosistema delle Infrastrutture.

Art. 24 – Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F)

1. Le zone F comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

2. Le zone F sono articolate nelle seguenti sottozone:

- F1 – Aree destinate verde pubblico attrezzato
- F2 – Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata
- F3 – Aree per servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio- sanitarie)
- F4 – Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato
- F5 – Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale
- F6 – Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale
- F7 – opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest-est

Nelle zone F1, F2, F3, F4, F5 la realizzazione degli interventi dovrà attuarsi nel rispetto degli indirizzi di cui all'art. 44 delle presenti norme.

Nelle zone F1 F2 F3 F4 e F6 è ammessa l'installazione di chioschi ed edicole tensostrutture di piccole dimensioni anche funzionali all'uso pubblico dell'area. In assenza di specifiche prescrizioni le dimensioni di tali manufatti dovranno essere commisurate alle funzioni dichiarate.



L'installazione di tali manufatti è subordinata alla realizzazione nuove opere od alla riqualificazione delle opere di urbanizzazione esistenti.

L'Amministrazione comunale in caso di nuove realizzazioni o riqualificazione di aree esistenti potrà subordinare gli interventi alla presentazione da parte del soggetto privato di un permesso a costruire convenzionato .

L'installazione è consentita nel rispetto dei caratteri ambientali paesaggistici ed urbanistici del territorio , mediante tipologie costruttive, materiali e criteri di inserimento ambientale tali da inserirsi correttamente nel contesto circostante

3.Zone F1: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate alla pubblica fruizione e ad attività del tempo libero. In dette zone le previsioni del P.O.C. si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi di iniziativa privata convenzionata sono subordinati all'approvazione di uno specifico piano attuativo. Le alberature di alto fusto e le essenze particolarmente significative presenti nell'area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l'abbattimento è consentito solo se strettamente necessario e previo parere dell'ufficio comunale competente.

Contestualmente all'approvazione del progetto unitario l'Amministrazione definirà le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti.

In tali zone sono ammessi esclusivamente manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, tettoie, percorsi pedonali coperti, chioschi ecc.).

Sugli edifici ricadenti in tali zone con destinazione diversa da quella pubblica sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria purché la proprietà rinunci, con atto formale, al plusvalore in caso di esproprio. In caso di riconversione all'uso pubblico, anche attraverso convenzionamento, è ammesso un ampliamento sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente.

4.Zone F2: In queste zone è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive e ricreative e delle relative strutture di servizio. Le previsioni del P.O.C. si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico progetto unitario convenzionato. In relazione a specifici ambiti di trasformazione il piano operativo può subordinare l'intervento alla presentazione di u Piano Attuativo.

L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti.

Il Piano Operativo individua i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.

Le schede norma relative ai singoli comparti potranno prevedere, in relazione alla tipologia ed al dimensionamento degli impianti, l'ammissibilità di un alloggio destinato al personale di custodia, con superficie massima di 110 m², e servizi complementari quali strutture di ristoro, foresteria, locali di uso collettivo, ecc.

In assenza di specifiche prescrizioni, in tali zone è consentita la realizzazione di edifici con funzioni integrative alle attività sportive e ricreative (ristoro, locali di uso collettivo, uffici, infermeria, locali per attività riabilitative e insediamenti commerciali aventi le caratteristiche di esercizi di vicinato purché strettamente integrate all'attività principale) per una superficie utile massima di 100 m² ed una altezza massima di 3,5 m.



All'interno dei singoli comparti devono essere individuati parcheggi pubblici in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti.

5. Zone F3: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici di interesse generale. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

Gli interventi di iniziativa privata convenzionata sono subordinati all'approvazione di uno specifico progetto unitario convenzionato.

Per gli edifici notificati ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089, nonché per gli edifici inseriti negli elenchi di cui alla Legge regionale 21 maggio 1980, n. 59, sono ammessi unicamente interventi di carattere conservativo, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza.

Per i fabbricati esistenti, non destinati a servizi pubblici di interesse generale sono ammessi interventi sino alla manutenzione straordinaria, purché la proprietà rinunci, con atto formale, al plusvalore in caso di esproprio.

6. Zone F4: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive, ricreative, culturali, campeggi, servizi di interesse collettivo. All'interno delle zone F4 sono ammesse attività commerciali ed artigianali purché integrate all'attività principale di servizio, e previste da specifici Piani di Settore. La specifica simbologia sovrapposta alla campitura di zona negli elaborati grafici del Piano Operativo e/o la scheda di comparto specificano e limitano le destinazioni d'uso ammesse per le singole zone. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso interventi diretti o Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata. Il Piano Operativo individua per i singoli comparti i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.

Solo all'interno delle zone F4 sono ammessi insediamenti commerciali aventi le caratteristiche di esercizi di vicinato purché strettamente integrate all'attività principale (attività ricreative, ricettive, culturali, campeggi e d'interesse collettivo, ristoro).

Per gli edifici notificati ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089 nonché per gli edifici inseriti negli elenchi di cui alla Legge regionale 21 maggio 1980, n. 59, sono ammessi unicamente interventi di carattere conservativo, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza.

Per gli edifici diversi da quelli sopra specificati sono ammessi interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D3 (per adeguamento igienico-funzionale ed a specifiche normative), nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici, tipologici e formali di pregio. Sono ammessi interventi superiori a tale categoria, fino ad un incremento volumetrico massimo del 20% del volume esistente, attraverso le procedure previste per i Piani di Recupero. All'interno dei Piani di Recupero dovrà essere attuata la riqualificazione ed la sistemazione complessiva delle superfici di pertinenza.

Per le attività esistenti in contrasto con la destinazione di zona, è ammesso il mantenimento temporaneo della destinazione esclusivamente per l'esercizio dell'attività in atto. Per gli edifici presenti nell'area non sono ammessi, fino alla loro riconversione funzionale, interventi superiori alla ristrutturazione edilizia D3.

Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i parametri urbanistici e le prescrizioni riportati nelle schede norma. Qualora tali parametri non siano precisati all'interno delle schede norma, non potranno essere superati i seguenti parametri:

Rc: 0,1 Hmax: 7,5 m Sup.u.: 0, 2 St

Per gli interventi di trasformazione che interessano aree di superficie superiore a 4.000 m² è



obbligatoria la formazione di Piano Attuativo. L'Amministrazione Comunale attraverso delibera di C.C. può individuare, in presenza di condizioni di degrado o in riferimento all'elevato carico urbanistico indotto dalle nuove trasformazioni, comparti omogenei entro i quali ricondurre l'intervento alle procedure dei Piani Attuativi anche per lotti inferiori a 4.000 m².

7.Zone F5: In tali zone sono ubicate infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, quali impianti di depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, ecc. In tali zone il Piano Operativo si attua per intervento diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi.

Le strutture tecniche necessarie al funzionalizzazione della rete di distribuzione elettrica nel limite della potenza MB possono essere installate anche in zone omogenee diverse dalla zona F5 purchè funzionalmente collegate alla struttura del territorio.

7.bis Impianti di radiotelecomunicazione.

Per le aree destinate a impianti di radiotelecomunicazione la disciplina è definita dal Programma Comunale per la localizzazione di impianti di radiotelecomunicazione, ai sensi dell'art.9 della L.R. Toscana n.49 del 6.10.2011.

8.Zone F6: Queste zone individuano aree destinate a parchi tematici (parchi urbani, fluviali, termali, ricreativi, ecc.) ed ambiti di riqualificazione ambientale (aree di cava, aree golenali, ecc.) da collegare al sistema della valorizzazione turistica del territorio. In tali zone ogni intervento è subordinato alla predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. Il P.O.C. individua i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.

Le schede norma dei singoli comparti potranno prevedere, oltre alle aree attrezzate per la fruizione pubblica, alle strutture di servizio e a quelle integrative ai servizi (attrezzi, spogliatoi, ecc.), l'ammissibilità di un alloggio destinato al personale di custodia, con superficie massima di 110 m², e servizi complementari quali strutture di ristoro, foresteria, locali di uso collettivo, ecc.

In assenza di specifiche prescrizioni, in tali zone è consentita la realizzazione di edifici di servizio (strutture di ristoro, locali di uso pubblico) per una superficie utile massima di 100 m² ed una altezza massima di 3,5 m.

Dovranno essere previsti parcheggi pubblici in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti.

9.Zone F7: In tali zone sono individuano aree destinate opere di mitigazione relative alla realizzazione della viabilità ovest-est. In queste aree, individuate al fine di perseguire l'attenuazione degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio delle grandi infrastrutture, o di insediamenti produttivi, sono ammissibili le trasformazioni di realizzazione di spazi con boschi d'alto fusto, o comunque sistemati a verde. Ogni intervento è subordinato alla progettazione unitaria di iniziativa pubblica e alla attuazione di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata.

In tali zone sono compatibili soltanto le seguenti utilizzazioni:

- attività selvicolturali
- attrezzature tecnologiche
- impianti di servizio alla viabilità, fra i quali commercio al dettaglio carburanti di cui all'art.25 comma 8.
- piste ciclabili



- orti sociali, purché su aree di proprietà pubblica ed adeguatamente distanti dalla infrastruttura.

Agli edifici presenti e alle loro aree di pertinenza si applicano, senza incremento del carico urbanistico, le previsioni del P.O.C. indicate nella cartografia sulle quali la fascia si sovrappone.

Art. 25 – Disciplina delle infrastrutture viarie

1.CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

–strade extraurbane - sono le strade di competenza Statale, Provinciale e Comunale aventi il tracciato al di fuori delle U.T.O.E. definite dal P.R.G.;

–strade urbane - sono le strade di competenza Statale, Provinciale e Comunale aventi il tracciato interno alle U.T.O.E. definite dal PRG.

2.STRADE ESISTENTI

–Interventi sulle strade extraurbane: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione sono comunque ammessi interventi di modesta entità (rettifiche di lieve entità ai raggi di curvatura, realizzazione di piazzole di interscambio veicoli, fermo restando la sezione della carreggiata stradale) ai fini della messa in sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

–Interventi sulle strade urbane: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione possono essere comunque attuati interventi di riqualificazione da definire nell'ambito dei relativi Piani settoriali e degli Indirizzi per la formazione del Piano Urbano del Traffico e dei relativi Piani di Dettaglio.

–Indirizzi per la progettazione:

a)per le strade classificate "da ampliare" negli elaborati relativi agli "Indirizzi per la formazione del Piano Urbano del Traffico – fascicolo 13e ", gli interventi dovranno attuarsi per tratte funzionali con ampliamenti contenuti ai fini della sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, ed attraverso la definizione puntuale delle funzioni ammesse.

b)per le strade classificate "da riqualificare" negli elaborati relativi agli "Indirizzi per la formazione del Piano Urbano del Traffico – fascicolo 13e", fermo restando la definizione puntuale delle funzioni ammesse, dovranno essere realizzati interventi di arredo urbano.

3.STRADE DI PROGETTO

Per le strade di nuova costruzione dovranno essere adottate le seguenti specifiche tecniche:

a) Strade extraurbane:

- carreggiata con una corsia per senso di marcia;
- adeguate banchine laterali per la sosta di emergenza;
- pista ciclabile in sede protetta;
- interventi per la mitigazione dell'impatto ambientale (cunette laterali, fasce alberate, pannelli fonoassorbenti, ecc.);
- interventi per la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale in prossimità delle intersezioni (isole spartitraffico, dissuasori di velocità, semafori pedonali, ecc.).

b) Strade urbane:

- strade a 2 corsie con doppio senso di circolazione (tipo A1);



- strade a 2 corsie con doppio senso di circolazione e sosta lungo un solo lato della carreggiata (tipo A2);
- strade a 2 corsie con doppio senso di circolazione e sosta lungo la carreggiata su entrambi i lati (tipo A3);
- strada ad una corsia con senso unico di circolazione (tipo B1);
- strada ad una corsia con senso unico di circolazione e sosta lungo un solo lato della carreggiata (tipo B2).
- strada ad una corsia con senso unico di circolazione e sosta lungo la carreggiata su entrambi i lati (tipo B3);

4.ACESSI ALLA RETE STRADALE

Nelle aree esterne alle U.T.O.E. non è consentita la realizzazione di nuove viabilità per l'accesso dei veicoli Leggeri e pesanti alle seguenti strade extraurbane:

- strade statali
- strade provinciali
- strade di previsione del P.R.G.
- via di Cisanello
- via Puccini
- via Dei Condotti
- via Dini
- via Lenin

Sono possibili deroghe qualora gli interventi proposti garantiscano un miglioramento della circolazione stradale e della sicurezza ed in particolare la soppressione di accessi esistenti non a norma con i requisiti richiesti dal Nuovo Codice della Strada.

Nelle aree ricomprese nelle U.T.O.E. non è consentita la realizzazione di nuove viabilità per l'accesso di autoveicoli Leggeri e pesanti alla rete stradale extraurbana di cui al punto precedente.

5.FASCE DI RISPETTO DELLA RETE STRADALE EXTRAURBANA

Le distanze da osservare nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione ortogonale sono:

- autostrada Livorno-Genova 60 m
- strade di cui al comma 4 30 m
- altre strade 20 m

6.INTERSEZIONI URBANE

In corrispondenza degli incroci nelle zone soggette all'adozione di piani particolareggiati e nelle zone di ristrutturazione urbanistica dovranno essere delimitati triangoli di visibilità atti a garantire la sicurezza della circolazione. Per le zone di completamento analoghi interventi sono subordinati alla verifica di fattibilità da svolgere in sede di progettazione.

7.DELIMITAZIONE DELLE PROPRIETÀ ALL'INTERNO DELLE U.T.O.E.

Nelle zone soggette all'adozione di piani particolareggiati e nelle zone di ristrutturazione urbanistica lungo la rete stradale di uso pubblico deve essere lasciata una fascia di rispetto di almeno 2 metri per consentire la realizzazione in adiacenza alla carreggiata stradale di idonei stalli per la sosta. Per le zone di completamento analoghi interventi sono subordinati alla



verifica di fattibilità e funzionalità da svolgere in sede di progettazione.

8. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

Per le aree destinate a impianti di distribuzione carburante la disciplina è definita dalla Variante relativa all'individuazione dei criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati impianti di distribuzione di carburante, che costituisce parte integrante delle presenti norme.

9. PARCHEGGI

Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a parcheggio pubblico.

Le tipologie di parcheggi sono:

- parcheggi
- verde e parcheggi

La diversa tipologia è individuata sull'allegato 3e) *Indirizzi per la formazione del Piano Urbano del Traffico* del Quadro conoscitivo di cui al POC. In queste zone gli interventi si attuano attraverso un progetto di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

All'interno delle zone destinate a verde e parcheggi è ammessa l'installazione di chioschi ed edicole anche funzionali all'uso pubblico dell'area. L'installazione di tali manufatti è subordinata alla realizzazione o riqualificazione delle opere di urbanizzazione.

L'Amministrazione comunale in caso di nuove realizzazioni o riqualificazione di aree esistenti potrà subordinare gli interventi alla presentazione da parte del soggetto attuatore privato di un permesso a costruire convenzionato.

10. PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

I percorsi pedonali e ciclabili e le relative attrezzature complementari sono costituiti sulla base di progetti unitari redatti dalla Amministrazione Comunale o da soggetti da essa incaricati e/o dagli atti di intesa sottoscritti con l'Amministrazione Comunale.

I tracciati così individuati ed approvati dalla Amministrazione Comunale sono riportati come previsione nella

cartografia del piano operativo comunale e le aree interessate sono soggette alle procedure di acquisizione come opera pubblica.

Gli strumenti di attuazione di cui all'articolo 6 delle presenti Norme devono prevedere la realizzazione di percorsi (o tratti di percorsi) ciclabili pubblici e/o di uso pubblico sulla base dei tracciati individuati e stabiliti dalla Amministrazione Comunale.

Capo III – Sistema Ambientale

Art. 26 – Disciplina del Sistema Ambientale

1. Il Piano Operativo in applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli subsistemi del Sistema Ambientale di cui all'art. 14 delle Norme del Piano Strutturale, individua le seguenti zone omogenee:

a) All'interno del subsistema della pianura:

1. zone agricole ordinarie (zone E1), in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 1
2. aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con insediamenti consolidati (zone E2), in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 1 punto 1
3. zone agricole speciali (zone E3), in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 1



punti 4, 6, 7

4. zone agricole di interesse paesaggistico (zone E4), in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 1 punto 2

b) All'interno del subsistema del monte:

5. zone agricole di interesse paesaggistico (zone E5), in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 2

c). Zone agricole interne alle U.T.O.E. (zone E6)

2. Il subsistema del monte è classificato "ad esclusiva funzione agricola" ai sensi dell'art. 14 del Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 114/98, poiché caratterizzato da particolari sistemazioni agrarie e da superfici boscate. In tale zona sono ammesse solo attività agricole o connesse con l'agricoltura.

3. Le disposizioni contenute nei seguenti articoli specificano ed integrano quelle contenute nel quadro normativo nazionale e regionale vigente, con particolare riferimento a:

- L.R. 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio" con le successive integrazioni e modifiche, e relativi regolamenti di attuazione;
- L.R. 23 giugno 2003 n° 30 (agriturismo) con le successive integrazioni e modifiche, e relativo regolamento di attuazione;
- L.R. 42/2000 e s.m.i. (turismo);
- L.R. 27 luglio 2007, n° 45 (I.A.P.)
- Parametri, indirizzi e prescrizioni normative contenute nel PIT della Regione Toscana e nel P.T.C. della Provincia di Pisa;

4. Nelle aree agricole di rispetto ambientale individuate all'interno degli ambiti disciplinati dalle varianti ex L.R. 59/80 vige la disciplina delle zone agricole di interesse paesaggistico E5 (per quelle ricadenti all'interno del sub sistema del monte) e delle zone agricole interne alle UTOE E6 (per quelle ricadenti all'interno del sub sistema della pianura).

Art. 27 - Disciplina delle attività agricole, connesse e compatibili

1. Nelle zone agricole, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse definite ai sensi del Capo I del D. L. 18 maggio 2001, n° 228, ivi comprese le attività agrituristiche come disciplinate dalla vigente normativa regionale, sono ammesse, all'interno del patrimonio edilizio esistente, le seguenti funzioni:

- residenza
- strutture ricettive extra - alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione ai sensi della L.R. 42/2000

Sono ammissibili destinazioni d'uso diverse da quelle sopra definite limitatamente a quelle di cui all'art. 65 comma 4 del vigente PTC e subordinatamente alla verifica della compatibilità ambientale, tipologica ed urbanistica, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 30 comma 4. In particolare, per quanto riguarda la destinazione commerciale, sono ammissibili esclusivamente le strutture commerciali di piccole dimensioni (con superficie di vendita fino a 300 m²), nel rispetto delle disposizioni degli specifici piani di settore.

In particolare per le zone E di cui al comma 1 del precedente art. 26 sono ammessi insediamenti commerciali con le caratteristiche di esercizi di vicinato da insediare esclusivamente all'interno del patrimonio edilizio esistente e nel rispetto delle disposizioni degli



specifici piani di settore e le disposizioni del Regolamento del Commercio (art.8).

Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al successivo art. 30.

2. In relazione agli obiettivi di valorizzazione turistica e ambientale del territorio espressi dal Piano Strutturale, non sono ammesse attività di allevamento non classificabili come attività agricole ai sensi del D. L. 18 maggio 2001, n° 228, ivi comprese attività di cinotecnica, ad eccezione delle attività di cui all'art. 31 comma 8 delle presenti norme (attività ippiche).

Art. 28 - Disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle zone agricole di cui al precedente articolo si attuano attraverso:

- a) Intervento diretto/intervento diretto convenzionato
- b) Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale
- c) Piano Attuativo ai sensi dell'art. 107 della LR 65/14

Si attuano attraverso intervento diretto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla categoria E, di cui all'art. 13 delle presenti NTA, limitatamente a quelli ammessi per i singoli edifici dalle relative schede ed a quelli di cui all'art. 71 della LR 65/14, nonché gli interventi di trasformazione non edilizia di cui al successivo art.34. Non sono in ogni caso ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo.

Si attuano attraverso Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'articolo 121 della legge regionale 65/2014 gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 29 comma 5 ed all'articolo 30 comma 4 delle presenti Norme.

- a) Interventi subordinati a Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale

- sono subordinati a Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale gli interventi di cui all'art.72 (trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale e ristrutturazioni urbanistiche) ad all'art.73 commi 2 e 4 della LR 65/14 (Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale).

- Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 74 della LR 65/14 assume valore di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 107 della LR 65/14 quando in esso siano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola.

Gli interventi di nuova edificazione ad uso abitativo sono subordinati al rilascio del Progetto Unitario convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del DPR 380/01 e s.m.i

- b) Interventi subordinati a Piano Attuativo

- sono subordinati a Piano Attuativo gli interventi di realizzazione o di ampliamento di industrie agrarie non collegate alla conduzione del fondo, di impianti interaziendali di trasformazione dei prodotti agricoli, di strutture a servizio di attività ippiche, di strutture a servizio di attività ortoflorovivaistiche nei casi di cui al successivo art. 31.

- sono subordinati a Piano di Recupero gli interventi all'interno delle specifiche zone di recupero individuate dal P.O.C. o da successivi atti dell'A.C. ai sensi della legislazione vigente, finalizzati al superamento delle condizioni di degrado. Preliminarmente all'adozione del Piano di Recupero l'A.C. individua con atto di consiglio comunale la relativa zona di recupero ai sensi dell'art. 27



comma 2 della L. 457/78 e dell'articolo 21 della L.R. 65/2014, corrispondente alle zone connotate da condizioni di degrado di cui all'art. 119 della L.R. 65/14. L'approvazione dei Piani di Recupero le cui previsioni di intervento sono conformi alla disciplina di cui alle presenti NTA ed agli allegati di RU non costituisce variante allo strumento di pianificazione urbanistica in quanto mera attuazione delle disposizioni in esso contenute. L'A.C. provvede, anche mediante atti di ricognizione periodici, all'aggiornamento degli elaborati cartografici relativamente alle zone di recupero individuate nel territorio urbano e rurale.

Art. 29 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. La disciplina del patrimonio edilizio esistente è relativa a:

- a) edifici e complessi edilizi di interesse storico e ambientale
- b) edifici e complessi edilizi di formazione recente classificati in categorie omogenee sotto l'aspetto tipologico e funzionale.

2. Per gli edifici di cui al punto a) del precedente comma 1 sono ammessi unicamente interventi di carattere conservativo.

Per ciascun edificio o complesso di edifici è predisposta una scheda (Allegato n. 5 delle N.T.A.) in cui sono indicati:

- l'ubicazione degli edifici e l'individuazione delle relative aree di pertinenza
- la datazione storica ed i caratteri tipologici degli edifici
- la destinazione d'uso in atto
- gli eventuali elementi architettonici, tipologici o decorativi da tutelare
- le eventuali condizioni di degrado, nonché l'eventuale incompatibilità con la destinazione d'uso in atto.
- le categorie di intervento ammissibili (sia per gli edifici che per le pertinenze)
- le eventuali prescrizioni relative alla modalità di attuazione delle trasformazioni ed ai criteri per la individuazione delle unità minime di intervento.

Per gli edifici notificati ai sensi del D.Lgs 42/2004 sono ammessi interventi fino alla categoria C (restauro) come definita all'art. 11 delle presenti norme; per gli altri edifici sono ammessi gli interventi previsti dalle relative schede, ai quali devono essere ricondotti e subordinati anche gli eventuali ampliamenti ai sensi del comma 2 art. 71 della LR 65/14. In assenza di tali indicazioni, sono ammessi unicamente interventi fino alla categoria della Ristrutturazione Edilizia D2 come definita all'art. 12 delle presenti norme.

La categoria di intervento prevista dall'Allegato 5 delle NTA può essere oggetto di modifica attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero, previo specifico approfondimento delle caratteristiche storiche, tipologiche ed architettoniche dell'organismo edilizio e delle sue condizioni di degrado, fermo restando il suo carattere conservativo ai sensi degli artt. 10, 11 e 12 delle NTA.

Sul patrimonio edilizio di cui al presente comma l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 6.

3. Il patrimonio edilizio esistente di cui al punto b) del precedente comma 1 è così classificato:

a) edifici a prevalente uso residenziale:

- a destinazione agricola



- a destinazione non agricola

b) edifici ad uso non residenziale:

- a destinazione agricola
- a destinazione non agricola

a) Per gli edifici a prevalente uso residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D3, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti.

Sono ammessi inoltre:

- Per gli edifici a destinazione d'uso agricola, gli interventi previsti all'art. 71 comma 2 della LR 65/14, purché attuati dall'imprenditore agricolo professionale; sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 72 comma 1 della LR 65/14, subordinatamente alla presentazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.

- Per gli edifici a destinazione d'uso non agricola, ampliamenti "una-tantum" fino ad un massimo di 20 mq di superficie utile (definita ai sensi art. 11 DPGR 15.11.2013 n. 64/R) per ciascuna unità immobiliare a destinazione residenziale, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo. E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso di eventuali porzioni non residenziali degli edifici unicamente se finalizzato al recupero residenziale o ad attività connesse con la residenza.

b) Per gli edifici ad uso non residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D3, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti.

Sono ammessi inoltre:

- Per gli edifici a destinazione agricola sono ammessi gli interventi di cui all'art. 71 comma 2 della LR 65/14, purché attuati dall'imprenditore agricolo professionale. – Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed ampliamento volumetrico previsti all'art. 72 comma 1 della LR 65/14 ed il cambio di destinazione d'uso sono subordinati alla presentazione di apposito Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.

- Per gli edifici a destinazione non agricola interessati da attività produttive o di servizio in atto all'entrata in vigore del P.O.C., sono ammessi, esclusivamente ai fini di una riqualificazione tipologica, tecnologica e funzionale, interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento "una tantum" del 20% della Superficie Utile esistente (definita ai sensi art. 11 DPGR 15.11.2013 n. 64/R), e comunque per un massimo di 100 m². Il cambio di destinazione d'uso è ammesso nel rispetto delle disposizioni degli artt. 27 e 30 delle presenti norme. Sono esclusi interventi di cambio di destinazione d'uso ai fini commerciali.

- Per gli annessi ed i manufatti esistenti privi di elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio, sono ammessi interventi fino alla categoria E2 di cui all'art. 13 delle NTA (sostituzione edilizia) con mantenimento del medesimo ingombro planivolumetrico e riqualificazione dei caratteri tipologici e formali. Il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento una-tantum del 20% della S.U. esistente, fino ad un massimo di 20 m², è ammesso esclusivamente per i manufatti facenti parte integrante del resede di unità abitative esistenti, nell'ambito di interventi finalizzati alla riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze.

Si intende come resede quell'insieme di spazi esterni di uso esclusivo o comune ad altre unità, funzionalmente e spazialmente collegati ad una unità principale ed a questa asserviti, non



essendo suscettibili di utilizzazione e/o fruizione autonoma. La sussistenza di tali requisiti, qualora non risultante dagli atti catastali, potrà essere comprovata:

a) mediante pregressi atti autorizzativi o altri documenti nei quali sia individuata con certezza l'area di pertinenza dell'edificio residenziale principale (atti di compravendita, deruralizzazioni, ecc.).

b) attraverso la lettura delle relazioni tipologiche, spaziali e funzionali tra i diversi manufatti facenti parte di un medesimo complesso di origine rurale, costituito da un organismo edilizio principale a funzione residenziale ed i manufatti accessori e di servizio necessari allo svolgimento dell'attività agricola, organizzati in relazione ad un'area scoperta unitaria di uso comune il cui assetto originario, pur alterato, sia riconoscibile nello stato attuale.

Gli interventi di variazione di destinazione ed ampliamento di cui al presente alinea sono condizionati alla conservazione e/o costituzione di un resede unitario, anche sotto l'aspetto catastale, con vincolo di non frazionamento, che garantisca la permanenza delle relazioni funzionali tra organismo edilizio principale e quelli di origine pertinenziale.

Gli interventi di ricostruzione dei manufatti esistenti dovranno essere realizzati sullo stesso sedime del manufatto originario; in relazione alle eventuali nuove destinazioni introdotte, potranno essere ammessi modesti spostamenti finalizzati al soddisfacimento dei parametri minimi di legge in ordine alle distanze dagli edifici e dai confini, nonché per il soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari. Tali spostamenti dovranno comunque essere limitati al minimo indispensabile per la verifica dei requisiti suddetti.

4. Per gli edifici ricadenti nella zona agricola di interesse paesaggistico E4 del Subsistema della Pianura (bonifica di Asciano) possono essere ammessi, in deroga alle disposizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3, interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva ai sensi dell'art. 135 comma 1 lettera h della L.R. 65/14, qualora sia dimostrata l'impossibilità, in relazione alle problematiche geologiche in atto, di procedere ad interventi di tipo conservativo. Gli interventi sono subordinati all'approvazione di Piano di Recupero contenente specifiche valutazioni dei fattori geologici e strutturali che rendono indispensabile il ricorso ad interventi ricostruttivi. Nel caso di edifici per i quali gli elaborati di P.O.C. prevedano categorie di carattere conservativo, gli interventi di cui al presente alinea sono limitati alla parziale e/o totale demolizione con fedele ricostruzione ai sensi dell'art. 135 comma 1 lettera h punto 1) della L.R. 65/14 nel rispetto dei caratteri tipologici e formali degli organismi edilizi preesistenti.

5. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (edifici e loro pertinenze) che comportino un aumento di unità abitative superiore ad una rispetto allo stato legittimo dell'unità immobiliare alla data di approvazione del RU (Del. C.C. n. 65 del 07.07.2000) sono subordinati alla formazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/14, in relazione all'esigenza di verifica dei carichi urbanistici indotti e dell'eventuale necessità di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Al fine di tutelare l'integrità tipologica del patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole, non sono ammesse, in caso di frazionamento, unità abitative di superficie utile inferiore a 80 m²; per ogni unità abitativa dovrà inoltre essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a 20 m².

6. Installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili sul patrimonio edilizio rurale di interesse storico ed ambientale (art. 29 comma 2).

Sugli edifici e complessi edilizi di interesse storico ambientale nel territorio rurale di cui all'Allegato 5 delle NTA è consentita l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili a servizio degli edifici, ovvero quegli impianti ubicati su edifici esistenti o loro pertinenze. L'installazione di detti impianti è comunque disciplinata da specifiche disposizioni volte a garantire la prioritaria tutela dei valori storici, architettonici, ambientali e paesaggistici



dei complessi edilizi e delle aree ad esso circostanti.

- Tipologia di impianti ammissibili.

Sugli edifici di cui al presente articolo, con le eccezioni di cui al successivo comma, è consentita l'installazione dei seguenti impianti:

All'interno delle zone A, con le eccezioni di cui al successivo comma, è consentita l'installazione dei seguenti impianti:

Pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 20 mq;

Pannelli solari fotovoltaici di potenza nominale uguale per ogni unità immobiliare come prescritto dalla normativa settoriale vigente.

Per unità immobiliare è da intendersi l'unità principale limitata alla destinazione residenziale, commerciale, direzionale o artigianale

Il dimensionamento degli impianti dovrà in ogni caso essere commisurato all'effettivo fabbisogno energetico dell'edificio o dell'attività da servire, come risultante da specifica documentazione.

- Criteri per l'ubicazione e la posa degli impianti.

L'ubicazione degli impianti è consentita:

in aderenza o integrati ai tetti di edifici e manufatti esistenti con la stessa inclinazione ed orientamento della falda e senza modifica della sagoma, possibilmente non prospicienti e/o direttamente visibili da spazi e viabilità pubbliche; tale requisito di non visibilità non si applica nei casi di installazione integrata alla copertura.

Sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizione e dimensioni tali da alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti.

L'installazione integrata è comunque ammessa solo nei casi in cui non comporti l'alterazione e/o la sostituzione della l'installazione di impianti in posizioni e dimensioni tali da alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti di manti di copertura costituiti da elementi tradizionali in coppi ed embrici.

La collocazione degli impianti sulla falda interessata dovrà comunque garantire un inserimento armonico e avendo cura di rispettare, nel posizionamento dei pannelli, criteri di ordine e decoro. L'impianto dovrà avere una forma quanto più possibile regolare e compatibile con il disegno architettonico della copertura. La superficie massima trasformabile della falda non potrà superare il 50% della dimensione della falda stessa, salvo nel caso di installazione integrata alle condizioni ammesse dal presente comma.

All'interno di resedi o aree pertinenziali private non direttamente visibili da spazi e viabilità pubbliche, mediante installazione a terra, intendendo per installazione a terra anche quella su elementi e manufatti pertinenziali e di arredo esistenti e legittimi o di nuova realizzazione, o espressamente ammessi dagli strumenti di dettaglio di cui al comma 3 del presente articolo; gli eventuali supporti di sostegno dei pannelli a terra non dovranno superare l'altezza di m 1 dal suolo, al netto dei pannelli stessi; nel caso di spazi pertinenziali ed aree cortilizie comuni a più unità immobiliari, l'installazione degli impianti è subordinata alla definizione di un assetto unitario che faccia da riferimento anche per eventuali interventi successivi.

L'installazione degli impianti non è comunque consentita:

- sugli edifici ed i manufatti di particolare valore storico-architettonico, per i quali gli strumenti e gli atti di governo del territorio prevedano interventi di restauro e risanamento conservativo e



ristrutturazione edilizia D1;

- all'interno di resedi ad aree pertinenziali aventi valore storico testimoniale, quali giardini storici, corti di cui sia ancora riconoscibile l'originario impianto rurale, aree comuni;
- su aree libere non costituenti pertinenza di edifici esistenti;

Nella posa degli impianti dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi:

- I pannelli solari dovranno avere superficie superiore scura non riflettente, in modo da ridurre l'impatto visivo
- Gli eventuali serbatoi di accumulo degli impianti solari termici dovranno essere ubicati in posizione non visibile dall'esterno
- Per altre tipologie di impianti fotovoltaici non riconducibili a quelli menzionati (tegole fotovoltaiche, film sottile, amorfi, ecc.) dovrà essere verificato l'effettivo impatto visivo previa acquisizione di parere preventivo dagli uffici competenti. Le tegole fotovoltaiche dovranno essere compatibili, per forma e dimensione, con le tipologie ricorrenti nell'edilizia tradizionale (coppo ed embrice).

Altre disposizioni:

Gli strumenti di disciplina dettagliata previsti da specifici atti di governo del territorio (Piani Particolareggiati, Schede norma, ecc.) per la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico possono contenere ulteriori indicazioni e/o limitazioni in materia, la cui efficacia è prevalente sulla presente disciplina generale.

7. Nelle aree di resede degli edifici e complessi edilizi di interesse storico ambientale nel territorio rurale di cui all'Allegato 5 delle NTA gli interventi di sistemazione delle aree esterne e l'installazione di elementi di arredo devono essere realizzati con tipologie e materiali coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale, nonché essere adeguatamente inseriti nel contesto paesaggistico ed ambientale; salvo diversa disposizione delle specifiche schede di cui di cui all'Allegato 5 delle NTA, in dette aree è ammessa unicamente l'installazione di gazebi e pergolati costituiti da strutture leggere in legno/metallo non stabilmente fissate al suolo, nel rispetto dei necessari requisiti di decoro ed inserimento ambientale ed all'interno di un progetto unitario di sistemazione e riqualificazione delle aree pertinenziali dell'edificio o complesso edilizio. Le aree di resede e/o di pertinenza sono individuate in conformità alle disposizioni di cui al comma 3 lettera b) del presente articolo.

8. L'installazione di manufatti a carattere stagionale funzionali alle esigenze di attività non residenziali è consentita nel rispetto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio, mediante l'uso di tipologie costruttive, materiali e criteri di inserimento ambientale tali da inserirsi correttamente nel contesto urbano o rurale interessato.

In particolare, ove detti interventi interessino aree pertinenziali di edifici e complessi di interesse storico ambientale quali ville, edifici rurali di cui all'allegato 5 delle NTA, nonché edifici ed aree tutelate ai sensi del D.Lgs 42/2004, l'installazione dei manufatti stagionali è consentita nel rispetto dei seguenti criteri:

a) sia a servizio di attività a carattere associativo, culturale, ricreativo e commerciale, come spazi di integrazione e supporto alle attività esistenti, di dimensioni commisurate allo svolgimento delle funzioni dichiarate, di superficie non superiore a quella dell'attività principale calcolata escludendo magazzini e locali di servizio, e comunque fino ad un massimo di 80 mq.

b) siano utilizzate strutture leggere in legno/metallo con eventuale copertura e rivestimenti in materiali non plastificati, di colore integrato con il contesto paesaggistico, con esclusione del



bianco.

9. Recupero degli edifici allo stato di rudere - Al fine di superare situazioni di degrado urbanistico e paesaggistico, sulle strutture edilizie esistenti allo stato di rudere non incluse fra gli edifici cui al punto a) del precedente comma 1, sono ammessi gli interventi di cui alla L.R. 65/14 art. 134 comma 1 lettera h) punto 4 e lettera i), previo accertamento della loro originaria consistenza e configurazione.

Ai fini della presente disciplina si intendono per ruderi i resti materiali di preesistenti strutture edilizie crollate e/o demolite. Gli interventi di ripristino dovranno essere condotti nel rispetto dei caratteri storici, tipologici, architettonici e formali riconoscibili e/o documentabili, e dovranno essere limitati alla ricostruzione della struttura edilizia preesistente.

Per le strutture edilizie rurali allo stato di ruderi sono ammessi inoltre gli interventi di cui all'art. 65.8 del vigente PTC.

L'ammissibilità degli interventi di recupero dei ruderi è subordinata alla verifica dei livelli di trasformazione indotti, con particolare attenzione alle condizioni di accessibilità (che deve essere soddisfatta dalla viabilità esistente) ed alla eventuale necessità di infrastrutture e/o urbanizzazioni.

Art. 30 - Mutamento delle destinazioni d'uso all'interno del patrimonio edilizio esistente

1. I mutamenti di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente sono subordinati a:

- a) la verifica della coerenza della nuova destinazione rispetto alle disposizioni di cui al precedente art. 29;
- b) la verifica della compatibilità della destinazione richiesta rispetto alle caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio o del complesso di edifici oggetto di mutamento di destinazione d'uso.
- c) la valutazione dell'eventuale aumento di carico urbanistico e della sua compatibilità con le caratteristiche del contesto agricolo ed ambientale.
- d) la verifica degli standard urbanistici eventualmente prescritti dalla legislazione vigente in relazione al tipo di destinazione richiesta.
- e) Il rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 4.

2. Mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso - Ai sensi del comma 8 dell'art. 64 della L.R. 65/14, gli interventi urbanistico edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole che comportino la perdita di destinazioni d'uso agricole verso altre destinazioni d'uso sono soggetti a preventivo parere della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/14 nei casi previsti dalla normativa regionale. Il mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso è inoltre subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) la dimostrazione della non necessità dell'edificio ai fini della conduzione del fondo attraverso Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, in conformità con l'art. 82 comma 1 della LR 65/14.
- b) Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica su edifici che, di fatto, abbiano subito una modifica della destinazione d'uso agricola successivamente alla data di entrata in vigore della Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64, anche limitatamente alla sola modifica della destinazione d'uso in



assenza di opere, sono consentiti previa:

- presentazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale relativo al cambiamento di destinazione d'uso, qualora l'edificio faccia parte di un'azienda agricola;

–sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ai sensi di quanto stabilito *dall'art. 83 della LR 65/14* .

–l'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale connessi al mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso di cui all'art. 83 comma 4 della LR 65/14 (nel caso che la pertinenza sia superiore ad 1 ha) o degli oneri sostitutivi di cui all'art. 83 comma 5 della LR 65/14 (nel caso che la pertinenza sia inferiore ad 1 ha). Le pertinenze relative ad edifici per i quali si preveda il mutamento della destinazione d'uso agricola devono essere individuate facendo riferimento a limiti e confini naturali o esistenti (strade, fossi, ciglionamenti, siepi). Tali aree dovranno comprendere almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resedi) come risultanti dalla documentazione storica esistente (Catasto Leopoldino ed altre fonti).

Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza superiori ad 1 ha dovranno garantire un assetto dei luoghi omogeneo con il paesaggio circostante ed in continuità con l'assetto paesistico agrario dei luoghi. Gli interventi di sistemazione ambientale comprenderanno la conservazione e l'eventuale ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, il ripristino ed il potenziamento della rete ecologica, la manutenzione ed il recupero della viabilità podereale e interpodereale, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale, di filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti. Gli interventi di sistemazione ambientale individuati dovranno comunque possedere carattere di pubblico interesse ed essere tali da consentire alla pubblica amministrazione di sostituirsi al soggetto privato inadempiente nella loro attuazione. Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione incendi, di difesa idrogeologica e di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientali ai sensi di quanto sopra specificato.

3. Ai sensi del comma 1 art. 81 della LR 65/14, gli annessi agricoli che siano stati realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, gli edifici rurali ad uso abitativo che siano stati realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno vent'anni dalla loro ultimazione.

4. Sono subordinati alla formazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/14 i seguenti interventi che comportano la variazione d'uso del patrimonio edilizio esistente:

-Interventi che comportino un aumento di unità abitative superiore ad una rispetto allo stato legittimo dell'unità immobiliare alla data di approvazione del P.O.C. (Del. C.C. n. 65 del 7.07.2000);

- Interventi che prevedano l'introduzione delle funzioni di cui all'art. 27 comma 2 per una SUL complessiva superiore a 300 mq;

- Interventi che comportino la necessità di realizzazione di dotazioni di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, opere di urbanizzazione e/o sistemazioni di aree scoperte suscettibili di impatto paesaggistico, e che comunque interessino superfici maggiori di 1000 mq.

Si intendono suscettibili di impatto paesaggistico gli interventi che comportino alterazione dell'assetto idraulico, delle sistemazioni idraulico agrarie e dell'assetto vegetazionale esistenti, modifiche della morfologia dei luoghi, modifica e/o realizzazione di impianti ed infrastrutture di



significativa dimensione e visibilità, interferenze con aree ed elementi individuati come Invariante Strutturale.

Art. 31 - Nuovi edifici rurali

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, all'imprenditore agricolo è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse di cui all'art. 2 delle presenti norme, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 73 della L.R. 65/2014.

2. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita esclusivamente nelle zone E1 (zone agricole ordinarie), E2 (aree di frangia) e E3 (zone agricole speciali) facenti parte del subsistema della Pianura, nel rispetto dei parametri, dei requisiti e delle limitazioni stabilite ai commi successivi.

3. La costruzione di nuovi edifici rurali è ammissibile esclusivamente nel rispetto dei requisiti, delle condizioni e dei limiti disposti dal vigente PTC al Titolo II capo II delle relative Norme.

4. Edifici ad uso abitativo

a) Fermo restando che l'edificazione ad uso abitativo è consentita esclusivamente unicamente nelle zone E1, E2 ed E3 facenti parte del subsistema della Pianura, concorrono al raggiungimento delle superfici fondiari minime anche le superfici aziendali presenti nelle altre zone, per classi di coltura.

b) Requisiti di inserimento ambientale dei nuovi edifici:

- i nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico, paesaggistico ed ambientale esistente. A tale scopo, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- i nuovi edifici rurali dovranno essere localizzati nel rispetto dell'impianto storico della struttura agraria letta nelle sue componenti e relazioni principali (principali allineamenti, gerarchie dei percorsi, e relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti);

- in tutti i casi in cui l'ubicazione e l'estensione della superficie aziendale lo rendano possibile, il nuovo edificio dovrà essere ubicato in prossimità di insediamenti e nuclei residenziali esistenti, in coerenza con il tessuto edilizio e nel rispetto delle potenzialità di sviluppo dell'impianto urbanistico;

- deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;

- i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali; è vietata la realizzazione di nuove strade;

- deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione;

- deve essere mantenuto, per quanto possibile, l'assetto vegetazionale esistente, con particolare riferimento alle alberature di pregio (quali cipressi, piante di alto fusto disposte in filari, in corrispondenza dei confini di proprietà, in prossimità dei fabbricati, ecc.). Le necessità di eventuali abbattimenti deve essere adeguatamente documentata negli elaborati del PAPMAA;

- il PAPMAA dovrà prevedere specifici interventi di conservazione, ripristino e potenziamento della rete ecologica esistente;

- L'inserimento dei nuovi edifici dovrà essere oggetto di specifica valutazione paesaggistica, con



particolare riferimento alla visibilità degli interventi rispetto al contesto sia in termini dimensionali (altezza, sagoma) che di soluzioni progettuali (materiali, finiture, ecc.). Dovrà essere posta specifica attenzione al mantenimento di eventuali coni e bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);

c) Requisiti dimensionali, tipologici e formali dei nuovi edifici:

Caratteri dimensionali: nei nuovi edifici la superficie utile dei vani abitabili così come definita ai sensi del DM 5.7.1975 e del regolamento edilizio comunale non potrà essere superiore a 150 m² per unità abitativa, compresi gli eventuali locali accessori (garage, locali di servizio, volumi tecnici, con esclusione degli eventuali annessi necessari all'attività agricola). E' consentita la realizzazione di non più di due piani fuori terra, per una altezza massima in gronda di m 7.

Caratteri planivolumetrici e tipologici: I nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, preferibilmente corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo. Gli eventuali locali accessori ed i volumi tecnici dovranno essere integrati nel volume complessivo dell'edificio al fine di ottenere un compiuto ed organico assetto planivolumetrico. La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura é del 33%.

Caratteri architettonici e formali: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con involucro murario continuo; le aperture dovranno essere distribuite e dimensionate secondo le regole desunte dall'edilizia rurale tradizionale, con particolare riferimento ai rapporti di gerarchia reciproca ed alla leggibilità della funzione; non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (lucernari, terrazze, ecc.), fatta eccezione per lucernari con funzione di illuminazione del sottotetto ed ispezione della copertura, di dimensione massima di m² 0,7; non sono ammessi balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio; sono consentite logge o altane purché realizzate secondo tipologie tradizionali. Sono ammesse scale esterne purché riconducibili alla tipologia tradizionale e non a sbalzo. Lo spazio occupato dalla scala non dovrà essere computato come superficie coperta. In ogni caso dovranno essere evitate tipologie edilizie di chiara connotazione urbana.

Materiali e finiture: I materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo, fatti salvi gli adeguamenti finalizzati al miglioramento della sensibilità energetica ed ambientale dell'organismo edilizio; le superfici esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori tradizionali (terre, ocre, ecc.); il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi ed embrici in laterizio; non sono ammessi infissi o serramenti in alluminio anodizzato; l'eventuale sistema di oscuramento esterno delle finestre dovrà essere costituito da persiane o portelloni in legno.

Fermi restando i parametri dimensionali massimi, sono ammesse soluzioni progettuali con caratteri tipologici ed architettonici diversi da quelli di cui ai commi precedenti, purché rivolte alla sperimentazione di linguaggi architettonici contemporanei in grado di instaurare relazioni di qualità con il contesto rurale e paesaggistico interessato. Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo del progetto, l'intervento è subordinato alla preventiva acquisizione del parere favorevole della commissione paesaggistica comunale o di altro analogo organismo tecnico di valutazione istituito dall'Amministrazione Comunale.

d) Nel caso della realizzazione di più unità abitative, queste dovranno essere integrate in un unico corpo edilizio con le caratteristiche ed i requisiti di cui al punto precedente; analogamente, nel caso dell'aggiunta di una unità abitativa ad una preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento di quest'ultima secondo le regole tipologiche di crescita o di aggregazione dell'edilizia di base (aggiunte



architettonicamente coerenti, da terra a tetto, per sopraelevazione, per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, secondo la modularità dettata dalle dimensioni della cellula edilizia e mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).

e) Nell'eventualità che sia prevista la costruzione di volumi con funzione di annesso agricolo, questi dovranno essere integrati con il volume ad uso abitativo, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, tipologiche, igienico-sanitarie. L'eventuale integrazione dovrà avvenire nel rispetto delle regole di distribuzione funzionale dell'edilizia rurale storica (funzioni abitative al primo piano, altre funzioni al piano terra), oppure secondo le regole tipologiche di crescita e aggregazione (aggiunte architettonicamente coerenti per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).

f) La sistemazione degli spazi di pertinenza esterni dell'abitazione dovrà essere attuata attraverso uno specifico progetto presentato contestualmente al progetto edilizio. Nel caso che in un edificio siano presenti più unità abitative, il progetto dovrà avere caratteristiche di unitarietà ed omogeneità ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario.

Gli spazi di pertinenza dovranno essere organizzati secondo regole coerenti con la loro natura rurale; le sistemazioni esterne devono rispettare tipologie e materiali tradizionali nelle pavimentazioni e nell'arredo; la superficie impermeabilizzata non può superare il 20 % dell'area di pertinenza complessiva; nelle sistemazioni a verde dovranno essere prevalentemente impiegate specie autoctone o comunque tipiche del paesaggio agrario locale; in ogni caso tali sistemazioni non devono rifarsi alla tipologia del "giardino residenziale urbano". Sono consentite recinzioni con siepi vive, staccionate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici.

g) Gli interventi di costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e s.m.i., in relazione all'esigenza di verifica dei caratteri morfologici e paesaggistici degli interventi edilizi e delle sistemazioni connesse, nonché della eventuale necessità di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

5. Annessi agricoli

a) Fermo restando che l'edificazione di annessi agricoli è consentita unicamente nelle zone E1 e E2 facenti parte del subsistema della Pianura, concorrono al raggiungimento delle superfici fondiari minime anche le superfici aziendali presenti nelle altre zone, per classi di coltura, così come sopra specificato.

b) Requisiti di inserimento ambientale dei nuovi edifici:

i nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed ambientale esistente. A tale scopo, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.

- i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali; è vietata la realizzazione di nuove strade.

- deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione

- deve essere mantenuto, per quanto possibile, l'assetto vegetazionale preesistente, con



particolare riferimento alle alberature di pregio (quali cipressi, piante di alto fusto disposte in filari o in corrispondenza dei confini di proprietà, ecc.).

c) Requisiti tipologici dei nuovi edifici:

Caratteri dimensionali: Le dimensioni degli annessi dovranno essere strettamente commisurate alle necessità aziendali dimostrate attraverso la redazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, e comunque dovranno non potranno essere superiori a quanto previsto al Titolo II Capo II delle Norme del vigente P.T.C.

Caratteri planivolumetrici e tipologici: I nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, possibilmente corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo. Salvo motivate esigenze, la copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura è del 30%.

Caratteri architettonici e formali: la tipologia edilizia dovrà essere ispirata a criteri di semplicità formale e costruttiva. Le scelte progettuali dovranno preferibilmente adottare soluzioni costruttive ispirate a criteri di sostenibilità e di efficienza dell'edilizia, con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

E' da evitare l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei con visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.

Materiali e finiture: I materiali e le finiture degli edifici, compatibilmente con le funzioni previste, dovranno richiamarsi a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo, privilegiando materiali tipici quali coppi ed embrici per le coperture, intonaco per le superfici esterne dei paramenti murari, legno per i serramenti e gli infissi;

d) Nel caso della realizzazione di più annessi, essi devono essere integrati in un unico corpo edilizio, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, tipologiche, igienico-sanitarie; analogamente, nel caso dell'aggiunta di un volume ad uno preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento del volume esistente secondo le appropriate regole tipologiche di crescita o di aggregazione (aggiunte architettonicamente coerenti per sopraelevazione o prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).

e) Gli spazi esterni di pertinenza dell'annesso agricolo devono essere organizzati secondo regole coerenti con la loro natura rurale. Nel caso di integrazione con una unità abitativa, l'annesso dovrà essere organicamente inserito nello spazio di pertinenza di quest'ultima. Nel caso che l'annesso costituisca un edificio isolato, non vi dovranno essere marcate separazioni fra l'area di pertinenza ed il territorio agricolo circostante. Le sistemazioni esterne dovranno essere strettamente funzionali alla natura dell'annesso; l'eventuale necessità di pavimentazione esterna o di realizzazione di recinzioni (rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici, staccata in legno) devono essere dimostrate dal Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.

6. Annessi agricoli non soggetti alla presentazione di programma aziendale

La realizzazione degli annessi agricoli di cui all'art. 73 comma 5 della L.R. 65/14, strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, è consentita nelle zone di cui al comma 5 lettera a) del presente articolo, nel rispetto delle seguenti condizioni:



- dimostrazione, in sede di presentazione della documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo, della effettiva necessità dell'annesso in relazione all'attività agricola svolta, comunque di dimensioni strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate;

- superficie aziendale non inferiore ad 1 ha;

Per le attività di allevamento di animali minori quali api, chiocchie e lombrichi, l'Amministrazione Comunale potrà valutare l'ammissibilità di annessi agricoli anche in presenza di superfici aziendali inferiori ad 1 ha, purché strettamente commisurati alle necessità dell'attività condotta.

Gli annessi dovranno essere realizzati nel rispetto dei requisiti tipologici e costruttivi di cui al precedente comma 6.

E' esclusa la realizzazione di annessi per attività di allevamento intensivo.

Il regolamento di attuazione di cui all'art. 84 della L.R. 65/14 specifica i casi in cui è consentita la costruzione di annessi agricoli minimi non soggetti alla presentazione del programma aziendale, ferme restando le limitazioni e le prescrizioni di cui alla presente normativa.

7. Serre

a) Disposizioni generali

Ai fini della presente norma è considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture ancorate al suolo, o da altra costruzione, con copertura o chiusure laterali.

Le serre si distinguono in:

serre fisse: destinate a colture protette di solito con condizioni climatiche artificiali e pertanto con coperture stabili.

serre temporanee: destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, pertanto, con copertura solo stagionale e strutture semplicemente appoggiate ancorate a terra, senza opere murarie, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.

Per le serre valgono le disposizioni di cui ai punti a), d) ed e) del precedente comma 5.

b) Serre fisse

Per le serre esistenti nelle zone agricole E1, E2, E3a possono essere previsti ampliamenti fino al 20% delle strutture esistenti (delle superfici destinate alla produzione) di dimensioni simili a quelle degli edifici presenti.

Nuove serre o ampliamenti superiori al 20% delle strutture esistenti dovranno essere realizzati in zone agricole speciali specificamente destinate a tali insediamenti (E3b), individuate dal vigente RU o da individuare con apposita variante. Gli interventi di costruzione di nuove serre fisse sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e s.m.i., in relazione all'esigenza di verifica dei caratteri morfologici e paesaggistici degli interventi edilizi e delle sistemazioni connesse, nonché della eventuale necessità di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

b1) Rapporto di copertura massimo

Il rapporto di copertura, cioè la massima percentuale di superficie che si può investire a serre fisse, rispetto all'estensione totale dell'azienda o del fondo interessato è:



- per serre fisse che coltivano su bancali e non sul terreno un rapporto di copertura massima pari al 50% della superficie del fondo;
- le serre fisse che praticano coltivazioni direttamente sul terreno non sono soggette a limiti di rapporto di copertura;

Per le serre fisse sono ammesse superfici di servizio (uffici) non superiori a 50 mq.

b2) Caratteristiche tipologiche

Tutte le tipologie di serre fisse di nuova costruzione devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza massima misurata al colmo 6 metri;
- altezza massima misurata in gronda 4,5 metri;
- le distanze minime non inferiori a:
 - mt 6 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a 10 mt da tutte le altre abitazioni;
 - mt 5 dal confine di proprietà.
 - mt 4 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a mt 7
 - mt 6 dal ciglio delle strade di larghezza compresa fra i mt 7 ed i mt 15
 - mt 10 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a mt 15
- i muri di sostegno e di contenimento non devono superare l'altezza di mt 3.

b3) Prescrizioni ambientali

Le nuove realizzazioni o gli ampliamenti devono prevedere tecniche di risparmio idrico da effettuare:

- attraverso la realizzazione di serbatoi per la raccolta delle acque piovane
- attraverso il recupero delle acque di irrigazione (sistemi chiusi) per le serre che operano su bancali.

Il progetto di realizzazione o di ampliamento deve essere corredato da un programma che illustri i sistemi per lo smaltimento dei rifiuti, che preveda, tra l'altro, la realizzazione di una struttura o un'area di stoccaggio e riciclaggio dei substrati utilizzati per la produzione e del materiale biologico di scarto.

Nella localizzazione del manufatto in rapporto agli insediamenti esistenti ed al contesto ambientale circostante, dovrà essere tenuto di conto degli aspetti igienico-sanitari secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.

b4) Vincoli

I volumi realizzati per l'esercizio delle attività in oggetto (comprese le superfici di servizio quali uffici ed altro) non potranno mutare destinazione d'uso e devono essere rimosse al termine del loro utilizzo. Per le serre fisse, in caso di cessazione di attività, le strutture dovranno essere demolite e rimosse entro 90 giorni ed il terreno sottostante dovrà essere riportato allo stato agricolo.

Il permesso di costruzione è subordinato alla presentazione di idonee garanzie per la loro rimozione (Atto d'obbligo).

b5) Sistemazioni spazi esterni

La costruzione di nuove serre è subordinata alla realizzazione di interventi di inserimento nel contesto territoriale e nel paesaggio circostante attraverso una sistemazione degli spazi esterni che preveda viabilità e sistemazioni con l'uso di specie vegetali autoctone, che dovranno avere



altezza minima alla piantagione di cm 120 fuori terra per gli arbusti e cm 18-20 di circonferenza del tronco per gli alberi.

La superficie destinata a parcheggi non potrà superare il 10% delle superfici utili.

La pavimentazione dovrà essere di tipo drenante e colori naturali per la viabilità minore, di tipologie a basso impatto ambientale e paesaggistico per quanto riguarda le vie principali oggetto di transito di automezzi di notevole dimensione e peso.

b6) Spazi integrati ed attrezzati

Al fine di favorire le relazioni con il sistema insediativo e la realizzazione di spazi attrezzati di fruizione pubblica, l'Amministrazione Comunale potrà consentire, all'interno delle zone specificatamente destinate a tale funzione dal P.O.C. (E3a) e subordinatamente alla formazione di specifici Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, la realizzazione di spazi integrati di servizio, esposizione, vendita collegati alle attività ortoflorovivaistiche. Tali spazi dovranno avere superficie minima di 1 ha ed essere dotati dei necessari requisiti di accessibilità e parcheggio. Nel caso in cui nell'area oggetto di intervento non siano presenti volumi utilizzabili a servizio dell'attività, è ammessa la realizzazione di spazi attrezzati fino ad una superficie utile massima di 50 m². Una parte non inferiore al 50% della superficie complessiva dell'area dovrà essere organizzata come spazio attrezzato per il tempo libero (spazi gioco, sosta, ecc.), preferibilmente in connessione con il sistema dei percorsi ciclabili e turistici presente nel territorio comunale. Potranno essere ammessi anche spazi di vendita di generi accessori all'attività agricola, purché integrati con essa.

c) Serre temporanee

Tali strutture possono essere realizzate nelle zone E1, E2, E3a, E4 alle condizioni e con le procedure di cui al successivo art. 33.

8. Strutture di servizio alle attività ippiche

a) La realizzazione di strutture a servizio delle attività ippiche che non rientrano tra le attività agricole e *connesse* di cui all'art. 27, quali maneggi, attività di allenamento e svernamento di cavalli da corsa, ecc., è consentita esclusivamente all'interno delle zone specificatamente destinate a tale funzione dal P.O.C. (E3c), nel rispetto dei requisiti igienico ambientali stabiliti dalla legislazione vigente. L'intervento è subordinato alla formazione di apposito Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionata, esteso all'intera area destinata all'esercizio dell'attività.

b) Nel caso che gli interventi sopra descritti siano previsti congiuntamente ad interventi edilizi collegati ad attività agricole (allevamento) da parte della medesima azienda, tutti gli interventi dovranno essere ricondotti all'interno di un Piano Particolareggiato unitario con valore anche di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/14, nel quale siano specificati e distinti gli interventi facenti parte del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale e quelli facenti parte unicamente del PP.

c) Il Piano Particolareggiato dovrà possedere i seguenti requisiti:

- il dimensionamento delle strutture (sia in termini di superficie utile che di volume complessivo) dovrà essere strettamente commisurato alle esigenze dell'attività ippica effettivamente esercitata, quale risultante da una apposita documentazione allegata al Piano. In ogni caso il dimensionamento delle strutture non potrà superare i seguenti parametri:

rapporto sup. aziendale/capo: 1000 m²

rapporto sup. utile /cavallo: 13 m².



Il 20% della sup. utile è destinata a strutture integrative e di servizio, fino ad un massimo di 100 m².

- I caratteri tipologici e l'ubicazione delle strutture dovranno essere coerenti con le preesistenze architettoniche ed il contesto paesaggistico, nel rispetto dei criteri di inserimento ambientale di cui al punto e) del comma 3.

- Gli eventuali interventi di sistemazione collegati all'esercizio delle attività ippiche (quali la realizzazione di staccionate in legno per la delimitazione delle piste, di tettoie a copertura delle aree usate per i corsi di addestramento, per l'ippoterapia e l'attività in periodo invernale, di sistemazioni a verde e recinzioni di qualsiasi natura) sono ammessi esclusivamente attraverso la redazione di un progetto complessivo_ relativo alla sistemazione complessiva dell'area.

- Il Piano Particolareggiato dovrà contenere una dettagliata valutazione del carico e degli effetti ambientali indotti dalle attività ippiche in oggetto, nonché dalle trasformazioni edilizie oggetto di richiesta, con particolare riferimento alle qualità ed alle quantità degli scarichi, alla produzione di sostanza organica, all'alterazione delle caratteristiche fisico-meccaniche dei suoli, ed a tutti gli altri eventuali fattori di degrado connessi alle attività ed agli interventi richiesti. Dovranno essere contestualmente previsti tutti i possibili interventi di mitigazione di tali effetti al fine di contenerli entro le soglie di compatibilità ambientale stabilite dall'Amministrazione Comunale.

d)I volumi realizzati per l'esercizio dell'attività ippica non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso; la convenzione dovrà prevederne la demolizione o la rimozione con la cessazione dell'attività, nonché la bonifica ed il ripristino dell'area.

9. Attività per la trasformazione di produzioni agricole e forestali (E3d)

a) La realizzazione di strutture a servizio delle attività per la trasformazione di produzioni agricole e forestali, é consentita esclusivamente all'interno delle zone specificatamente destinate a tale funzione dal P.O.C. (E3d), nel rispetto dei requisiti igienico ambientali stabiliti dalla legislazione vigente.

b) L'intervento é subordinato alla disciplina della Scheda Norma n.78 del Sistema Ambientale appositamente redatta e deve essere esteso all'intera area destinata all'esercizio dell'attività.

10. Interventi a servizio delle aziende agricole/agrituristiche.

Nelle aree di cui al comma 2 è consentita la realizzazione di nuove strutture per servizi igienico-sanitari e volumi tecnici della dimensione commisurata alle esigenze aziendali a servizio delle attività agrituristiche, nei casi e alle condizioni di cui all'art.16 comma 1 del regolamento di attuazione 3 agosto 2004, 46/r.

E' inoltre consentita la realizzazione di impianti sportivi a carattere ricreativo a condizione che siano funzionali al soggiorno, all'ospitalità temporanea e che siano adeguatamente inseriti nel contesto rurale.

Art. 32 – Manufatti per l'attività agricola amatoriale

1.Nelle aree di frangia degli insediamenti (zone E2) e nelle zone agricole del Subsistema del monte (E5), al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario, è consentita l'installazione di manufatti temporanei necessari all'esercizio delle attività agricole prevalentemente destinate all'autoconsumo ed a carattere amatoriale, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 78 della L.R. 65/14. Per la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali si rinvia all'art. 9ter delle presenti norme.



L'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di uno specifico Regolamento per la disciplina dei manufatti di cui al presente articolo, che ne individui più dettagliatamente le caratteristiche costruttive, tipologiche, dimensionali e le dotazioni, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi.

2. E' ammessa l'installazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti.

3. L'installazione dei manufatti di cui al precedente comma 1 è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:

– Non comportino alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi;

– la superficie agricola mantenuta in produzione, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione, sia non inferiore a:

a) per le zone E5 3000 mq, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 61.2.2 del vigente PTC;

b) per le zone E2 750 mq, in coerenza con le linee di indirizzo approvate dalla Giunta Comunale;

Dette superfici siano coltivate a oliveto, frutteto, vigneto o ortaggi. Nel caso tali colture non siano presenti al momento della richiesta, la stessa dovrà essere corredata da uno schema grafico e da una relazione esplicativa delle colture previste, che dovranno essere effettivamente messe in atto entro sei mesi dalla dichiarazione di fine lavori, pena la nullità del titolo abilitativo.

– il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero delle macchine e degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, piccole attività di trasformazione dei prodotti, ricovero animali da cortile, ecc.);

– sul fondo non siano presenti edifici o manufatti in grado di adempiere alla funzione di cui al punto precedente.

1. La realizzazione dei manufatti è soggetta a SCIA ai sensi dell'art. 135 della L.R. 65/14. Nella richiesta l'interessato dovrà dichiarare:

a) le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;

b) le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al comma 6;

c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto.

d) l'impegno, attraverso atto unilaterale d'obbligo, alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato o comunque al cessare delle condizioni di cui sopra.

e) l'impegno, attraverso atto unilaterale d'obbligo, alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di utilizzazione del manufatto.

4. I manufatti costruiti ai sensi del presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo in cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.

5. I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:

Struttura in legno o con altri materiali leggeri, senza opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, aventi la superficie utile massima pari a:

- mq 12 per i manufatti ricadenti nelle zone E5;



- mq 8 per i manufatti ricadenti nelle zone E2 in presenza di una superficie effettivamente coltivata fino a 1500 mq;
- mq 10 per i manufatti ricadenti nelle zone E2 in presenza di una superficie effettivamente coltivata da 1501 a 3000 mq;
- mq 12 per i manufatti ricadenti nelle zone E2 in presenza di una superficie effettivamente coltivata da 3001 a 6000 mq;
- mq 15 per i manufatti ricadenti nelle zone E2 in presenza di una superficie effettivamente coltivata oltre 6000 mq;
- l'altezza in gronda del manufatto non potrà superare i ml 2,20 ;
- il materiale di copertura dovrà essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante;
- il pavimento dovrà essere realizzato con elementi semplicemente appoggiati sul terreno; è fatto assoluto divieto di realizzare qualsiasi tipo di pavimentazione su massetto di cemento;

Non sono ammesse sistemazioni interne che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo (servizi igienici, spazi cottura, ecc.). E' ammessa l'installazione di una fonte di erogazione idrica con eventuali servizi annessi (lavabo, ecc.) per le operazioni di pulizia connesse all'attività (effettuazione di trattamenti fitosanitari, ecc.)

Il manufatto dovrà essere correttamente inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

6. Nelle aree di frangia degli insediamenti (E2) e nelle zone agricole interne alle U.T.O.E. (E6) è ammessa la realizzazione di orti urbani attraverso la sistemazione unitaria di aree agricole di superficie non inferiore a 1000 m² attraverso Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/14 . L'area dovrà essere opportunamente organizzata e dotata delle necessarie attrezzature in funzione del numero di utilizzatori previsti (in ogni caso non inferiore a cinque utenti). All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture a carattere temporaneo adibite a ricovero attrezzi, tettoia, ecc., aventi le caratteristiche tipologiche di cui al precedente comma 6 e di superficie utile idonea in relazione al numero di utenti previsto. Nella redazione del progetto unitario dovrà essere posta particolare attenzione a garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale attraverso opportune sistemazioni a verde, la scelta di materiali e tipologie tipiche del paesaggio rurale, l'eventuale adozione di recinzioni in siepi vive, ecc.

Al fine di garantire adeguate condizioni di igiene e di salubrità ambientale, negli orti urbani situati all'interno delle U.T.O.E. non è ammesso l'allevamento di animali da cortile.

Art. 33 – Manufatti aziendali temporanei

1. Ai sensi dell'art. 70 comma 1 della L.R. 65/14 costituisce attività edilizia libera, soggetta a comunicazione, l'installazione per un periodo non superiore a due anni, per lo svolgimento delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente ancorati a terra senza opere murarie (comprese le serre aventi le suddette caratteristiche) a condizione che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. I manufatti dovranno essere costituiti da elementi leggeri (lignei o metallici) assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione. Non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo. Il manufatto dovrà essere correttamente inserito nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo.



2. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre uno specifico regolamento che specifichi e disciplini nel dettaglio le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei manufatti, esclusivamente al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale, in attuazione dell'articolo 92 comma 3 lettera e) della L.R: 65/14.

3. L'installazione dovrà essere realizzata previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, nella quale l'interessato dovrà dichiarare:

- a)- le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
- b)- le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto su planimetria catastale e carta tecnica regionale, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui sopra;
- c)- il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore a due anni dalla data di installazione;
- d)- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
- e)- La conformità dell'intervento alla L.R. 65/14 ed al presente P.O.C.

TITOLO IV – TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA E PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO

Capo I – Disciplina paesaggistica

Con le presenti norme, ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (Del n. 37/2015 del CRT), il Piano Operativo Comunale P.O.C., per quanto di competenza, recepisce il complesso degli obiettivi, direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del territorio del PIT, al fine del raggiungimento degli obiettivi del piano e degli indirizzi per le politiche di disciplina di tutela e valorizzazione il patrimonio territoriale. Le seguenti normative, in applicazione dei contenuti dell' All. n. 5 DOCUMENTO CONFORMAZIONE AL PIANO PAESAGGISTICO del P.O.C., perseguono gli obiettivi e applicando gli indirizzi per la tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale del Comune di San Giuliano Terme in quanto bene comune di cui garantire, riproduzione, la sostenibilità degli usi e durevolezza.

SEZIONE 1 - DISCIPLINA DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI

Le presenti norme si formano in coerenza con il PS vigente (approvato con delibera di CC n. 114 del 12.10.98), in particolare a quanto disposto dagli artt. 11, 12 e 19 delle Norme, e sono articolate secondo il Titolo 1, Capo I art. 3 del PIT/PP :

–disciplina delle Invarianti Strutturali (Capo II artt. 7, 8, 9, 10, 11, 12)

–disciplina degli ambiti di Paesaggio - "Scheda d'Ambito N. 8 - Piana Livorno - Pisa - Pontedera" (Capo III art. 13);

–disciplina dei beni paesaggistici e ulteriori contesti (Capo IV art.14):

Le prescrizioni, le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale.



Art. 34 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 D. Lgs 42/04

1. Sono presenti sul territorio le seguenti zone:

Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino. Istituita come area di notevole interesse pubblico con DM 10/04/1952 GU 108 del 1952.

la cui disciplina è contenuta all'interno del Piano Territoriale del Parco regionale M.S.R.M.

2. Sono oggetto della presente disciplina le seguenti zone:

1)**Zona sul lato sinistro del Viale Pisa-San Giuliano Terme.** Istituita come area di notevole interesse pubblico con DM 24/03/1958 GU 91 del 1958;

2)**Zone adiacenti all'acquedotto mediceo.** Istituite con DM 12/11/1962 GU 309 del 1962;

3)**Località di Cerasomma, frazione di Ripafratta, sita nel Comune di San Giuliano Terme.** Istituita come area di notevole interesse pubblico con DM 08/06/1973 GU 255 del 1973a;

4)**Zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giorni e l'Area ex "Albergo Oceano".** Istituita come area di notevole interesse pubblico con DM 17/01/1985 GU 185 del 1985;

5)**Territorio delle Colline e delle Ville Lucchesi.** Istituita come area di notevole interesse pubblico con DM 17/07/1985 GU 190 del 1985.

Il P.O.C. recepisce e integra nella propria disciplina gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della Schede contenute nell'elaborato 3b del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relative alle suddette aree e immobili.

3. Per le aree ricadenti all'interno della Zona sul lato sinistro del Viale Pisa-San Giuliano Terme.

2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano ridurre il valore paesaggistico del viale alberato; in tal senso sono ammessi interventi di sostituzione degli esemplari arborei affetti da patologie e reimpianto della vegetazione arborea di identica specie e seguendo la stessa disposizione.

03.c.1. Gli interventi che interessano il tracciato storico del Viale Pisa-San Giuliano Terme sono ammessi interventi a condizione che:

- non alterino o compromettano il tracciato nella sua configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali;
- siano conservati i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, tabernacoli, iscrizioni, cippi) di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
- nell'adeguamento e nei nuovi impianti a rete per la fornitura di servizi (acqua, gas, luce, fogne) siano utilizzati per le sistemazioni esterne (quali pavimentazioni, tipi di lastricati, tipologia di canalette di scolo e tombini) materiali e tipologie congrui ai caratteri del luogo e



omogenee lungo tutto il tratto del Viale;

- siano rimosse strutture e/o manufatti incongrui presenti lungo il viale.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dal viale verso la campagna circostante e il Monte Pisano.

4. Per le aree ricadenti all'interno della Zone adiacenti all'acquedotto mediceo

1.c.1. Sono ammessi interventi sul sistema idrografico a condizione che le eventuali opere di sistemazione delle sponde e degli argini (consolidamento e ripulitura), siano realizzate con tecniche non invasive tali da non compromettere le qualità paesaggistiche associate al sistema idrografico e alla relativa vegetazione;

3.c.1. Per gli interventi che interessano il manufatto di valore storico, architettonico e testimoniale quale infrastruttura dell'acquedotto mediceo, è prescritto il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e negli interventi di restauro l'utilizzo di soluzioni formali coerenti con i caratteri storici e originali del medesimo.

3.c.2. Gli interventi che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- si inseriscano secondo principi di coerenza nel disegno generale della pianura bonificata seguendone le direzioni fondamentali e tenendo conto della forma e dell'orientamento dei campi;

- sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di svolgimento delle attività agricole, sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, materiali impiegati, manufatti di corredo.

3.c.3. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e di realizzazione di nuovi edifici rurali e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che siano realizzati in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate della bonifica, lette nelle componenti e relazioni principali (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e canali) e con tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi.

3.c.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

3.c.5. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in



modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso l'acquedotto mediceo.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

Per le aree ricadenti all'interno della località di Cerasomma, frazione di Ripafratta.

1.c.1 Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

3.c.1 Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con l'originaria tipologia architettonica e con i principi del restauro;
- l'eventuale ricorso a tecnologie e materiali moderni dovrà essere coerente con i valori espressi dall'edilizia locale, con i caratteri storici, e non dovrà produrre alterazione degli elementi tipologici originari unitari, che conferiscono carattere tradizionale agli immobili.;
- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde;
- siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico.

3.c.2 Gli interventi sono ammessi a condizione che garantiscano:

- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- il recupero e il mantenimento della viabilità storica.

3.c.3 Per gli interventi sugli edifici storici di pertinenza della Villa di Poggio Luce, quali fattorie, case coloniche e annessi agricoli, è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia rispetto al sistema funzionale storicamente consolidato; non sono ammessi interventi che comportino la destrutturazione di elementi costituenti il sistema storico-funzionale originario, quali demolizioni e relativi riaccorpamenti

3.c.4 Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;



- la compatibilità tra destinazioni d'uso, Il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;

- in presenza di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (limonaie, fontane, annessi per usi agricoli, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi.

3.c.5 Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;

- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, tabernacoli, iscrizioni, cippi,...) di valore storico-tradizionale;

- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;

- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta la tradizionale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;

- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;

3.c.6 Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria,...) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;

- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali pavimentazioni non omogenee e incongrue (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);

- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages, gazebi, schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

3.c.7 Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

4.c.1 Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano



negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2 L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e garantire l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.3 Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

6. Per le aree ricadenti all'interno della *La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giorni e l'Area ex "Albergo Oceano"*.

1.c.1 Sono da escludere tutti gli interventi suscettibili di innescare o aumentare fenomeni di erosione della costa.

1.c.2. Non sono ammessi:

- interventi che possono interferire negativamente con la tutela del sistema delle dune, della vegetazione dunale, con particolare riferimento all'apertura di nuovi percorsi nella duna ed alla realizzazione di strutture per la balneazione e/o il tempo libero;

- interventi che possano interferire con la tutela integrale della aree dunali e retrodunali.

1.c.3. Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.

1.c.4. Non sono ammessi:

- interventi che vadano a modificare il paesaggio fluviale e lacustre introducendo elementi di discontinuità;

- trasformazioni sostanziali del territorio contraddistinto dalle aree umide connesse al lago e alle aree di bonifica.

2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

2.c.2. Non sono ammessi interventi in grado di aumentare i livelli di artificialità e di impermeabilizzazione delle aree circostanti il lago e padule di Massaciuccoli.

2.c.3. Non sono ammessi:

- interventi in grado di alterare il sistema dunale e le aree umide retrodunali;

- tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità delle pinete e leccete storiche, dei filari di pini lungo i viali o dei nuclei di pineta ancora presenti all'interno del tessuto edilizio, dei boschi planiziarri costieri nonché quelli che possano compromettere l'equilibrio idrogeologico dell'area;

- interventi che possano compromettere la conservazione dei pini e lecci storici che



caratterizzano il paesaggio del litorale;

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

Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela delle pinete storiche ad eccezione di quelli legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. Deve essere comunque garantita la sostituzione degli individui arborei di genere *Pinus* certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari dello stesso genere.

2.c.4. Non sono ammessi interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alla specifica normativa in materia.

3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e i nuclei storici, e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico 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 coerenti con il contesto e con la i valori espressi dall'edilizia locale;

- sia garantita la tutela e la conservazione e l'eventuale recupero dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico (piazze, giardini, aree verdi e parchi) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;

- in presenza di parchi e giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica;

- siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli insediamenti, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);

- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico e le relative opere di arredo;

- sia conservato il valore identitario dello skyline dei centri e insediamenti storici e storicizzati così come percepito dalla viabilità e dai rilievi;

- siano mantenuti i vuoti urbani ormai storicizzati al fine di conservare i rapporti tra il costruito e il verde che connotano il paesaggio costiero.

3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e patrimonio edilizio di valore storico-culturale;

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);

- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;

- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;



- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

3.c.3. Non sono ammessi:

- previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- interventi volti ad alterare la tipologia arborea (pini e lecci), presenti all'interno dei giardini privati che nel loro insieme costituiscono il paesaggio antropico del litorale.

3.c.4. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio degli insediamenti costieri di impianto storico e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento all'edilizia rurale storica che caratterizza i territori retro costieri, siano utilizzate di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;
- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- sia garantita la tutela, la conservazione e l'eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere all'interno degli insediamenti (piazze e giardini pubblici, passeggiata del lungomare) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde (aree a contatto con le pinete) a margine degli insediamenti, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- sia conservato lo skyline degli insediamenti costieri così come percepito dalla viabilità principale e dal mare;
- i progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico siano compatibili e coerenti con i valori espressi dall'area di vincolo.

3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti (morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio) di valore storico-culturale;
- non sia compromessa la percepibilità degli insediamenti, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto costiero;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.



3.c.6. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

3.c.7. Per gli interventi che interessano gli edifici, i manufatti, di valore storico, architettonico e testimoniale, comprese le ville, fattorie storiche, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini le relative aree di pertinenza di valore storico-paesaggistico, sono prescritti:

- il mantenimento dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento alle ville, fattorie medicee e ai complessi ippici presenti all'interno del Parco di San Rossore e all'edilizia rurale storica che caratterizza i territori retro costieri, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;

- in presenza di parchi, di giardini storici, o di sistemazioni delle aree pertinenziali originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);

- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.

3.c.8. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.9. Gli interventi devono garantire:

- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;

- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e con l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante il sistema;

- il recupero e il mantenimento della viabilità storica.

3.c.10. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;

- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;

- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo



(pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;

- sia conservato l'assetto figurativo delle aree a margine e delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;

- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;

- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

3.c.11. Non sono ammessi interventi che vadano a modificare il tracciato interno alle pinete.

3.c.12. Rispettare le misure contenute nel Verbale di adunanza della commissione provinciale del giorno 7 giugno 1955 (divieto di edificabilità tra il viale e l'Arno per una fascia di 60 m dall'asse del viale lato sinistro fino alla via della Vettola; tra il Viale e la ferrovia nel tratto oltre via della Vettola) volte a tutelare la visibilità dell'Arno e della campagna dal viale.

3.c.13. Gli interventi incidenti sull'idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;

- sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale; gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;

- non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).

3.c.14. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra gli elementi che compongono il sistema insediativo rurale (ville, fattorie e medicee e granducali, poderi, coloniche) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;

- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);

- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

3.c.15. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.

3.c.16. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e



relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;

- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

3.c.17. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

3.c.18. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;
- le barriere antirumore di nuova previsione siano realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore;
- i progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse garantiscano soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.

4.c.2. Non sono ammessi:

- interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;
- interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche del litorale e dei coni visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.

4.c.3. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

7. Per le aree ricadenti all'interno del territorio delle Colline e delle Ville Lucchesi.

1.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico finalizzati alla mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili. Tali interventi dovranno tener conto, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, della qualità estetico percettiva



dell'inserimento delle opere, nonché dei valori di paesaggio identificati. Gli interventi dovranno garantire:

- la conservazione dei manufatti e delle opere di regimentazione delle acque;
- la conservazione del sistema storico delle canalizzazioni.

2.c.1. Gli interventi sono ammessi a condizione che:

- sia garantita la coerenza alle regole insediative storiche del contesto;
- non venga alterato l'assetto figurativo di tale contesto (opere di sistemazione agraria storiche, suddivisione dei campi e disposizione storica dei casali);
- non vengano ridotte le prestazioni ecologico-ambientali della struttura eco sistemica.

2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

2.c.3. Gli interventi che interessano le aree boscate sono ammessi a condizione che non compromettano i valori naturalistici e le prestazioni delle sistemazioni di versante funzionali al contenimento dei rischi idrogeologici.

3.c.1. Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti:

- il mantenimento dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;
- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, strade rettilinee "stradoni", e degli assi visivi;

3.c.2. Per gli interventi sugli edifici riconosciuti quali parti del sistema di relazioni dell'assetto fondiario e produttivo delle ville, quali edifici pertinenziali, case coloniche e annessi agricoli storici, è prescritta la permanenza del carattere distintivo del rapporto di gerarchia e di relazione con il sistema storico-funzionale; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema tipologicorelazionale che comportano la destrutturazione dell'impianto storico. Gli interventi dovranno garantire:

- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, il rispetto dei caratteri formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- il mantenimento percettivo dell'unitarietà delle aree libere evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità dell'impianto storico;
- il recupero e il mantenimento della viabilità storica;
- i nuovi inserimenti, dove dovessero essere necessari, siano adeguati alle "regole" insediative



storiche del contesto e non alterino le relazioni gerarchiche e di rapporti che conformano l'assetto figurativo di tale contesto;

- gli elementi di chiusura e di recinzione non dovranno alterare la percezione complessiva unitaria del sistema.

3.c.3. Sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche degli elementi costitutivi il sistema della villa.

3.c.4. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:

- siano garantiti 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 locali;

- sia 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;

- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);

- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi e le relative opere di arredo;

- sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni e dimensioni tali da alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti;

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

3.c.5. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono prescritti il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti alla tradizione edilizia dei luoghi.

3.c.6. Per gli interventi che interessano gli insediamenti a "corte" sono prescritti:

- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, il rispetto dei caratteri formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;

- il mantenimento percettivo dell'unitarietà delle aree libere evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità dell'impianto storico;

- gli ampliamenti e le nuove costruzioni non devono alterare il sistema di relazioni e devono rispettare le regole insediative storiche del contesto mantenendo i rapporti relazionali tra gli elementi caratteristici del sistema (abitazioni a schiera, i rustici e l'aia);

- gli elementi di chiusura e di recinzioni all'interno dell'aia non dovranno alterare la percezione complessiva unitaria del sistema;

- sia evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni e dimensioni tali da



alterare la percezione della struttura e degli elementi storicizzati dei tetti.

3.c.7. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines,);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

3.c.8. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

3.c.9. Gli interventi che coinvolgono la viabilità storica, con particolare riferimento ai percorsi battuti sulle colline e sui rilievi del monte pisano, dovranno essere realizzati utilizzando materiali e tecniche costruttive coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità dell'area.

3.c.10. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale, limitando allargamenti e modifiche degli andamenti altimetrici delle sezioni stradali e sviluppi longitudinali;
- siano conservate le opere d'arte e di pertinenza stradale di valore storico, quali i muri di contenimento, i manufatti di testimonianza di devozione popolare, elementi di corredo e della cultura materiale, come ad esempio lavatoi, fontanili, panche di via, cippi di confine, cancelli ecc. come elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.

3.c.11. Gli interventi che interessano la via Francigena sono ammessi a condizione che:

- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e di pertinenza stradale (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico quali elementi fondamentali di caratterizzazione degli assettipaesaggistici;
- sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale determinata dal MiBAC, le eventuali modifiche saranno ammesse se utili alla sicurezza degli utenti e/o migliorativi in termini di valore paesaggistico;
- nei tratti in cui il percorso si sviluppa su viabilità ordinaria, l'eventuale l'introduzione di sistemi, opere e manufatti per la regolazione del flusso veicolare (rotatorie, svincoli, circonvallazioni, innesti, dissuasori) deve garantire la percorrenza escursionistica anche in sede separata;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta il valore simbolico e i caratteri dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, al valore simbolico e ai caratteri dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della



viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;

- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore simbolico e paesaggistico del contesto;

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi

longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;

3.c.12. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;

- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;

- sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica (anche attraverso l'inserimento di nuove siepi, fasce boscate e fasce di vegetazione riparia come compensazione rispetto a quelle rimosse);

- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.

3.c.13. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;

- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

3.c.14. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;

- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;

- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

3.c.15. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in



modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità di pianura verso i rilievi collinari e da questi verso la pianura.

4.c.3. E' da evitare l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei cono visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.

Art. 35 - Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/04

1. Il P.O.C. recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui ai seguenti articoli della disciplina del PIT/PP (allegato 7B e 8B):

-Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare (art. 142. c. 1, lett. A, del Codice);

-Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri, dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art. 142 c.1, lett. b, Codice);

-I fiumi i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142 c. 1, lett c, Codice);

-Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR 13 marzo 1976, n. 448 (art. 142 c. 1, lett i, Codice);

-I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 142 c. 1, lett. F, Codice);

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

-art. 15 Le zone di interesse archeologico (art. 142 c. 1, lett m, Codice);

In particolare sono recepite le seguenti disposizioni:

- Territori costieri: disposizioni dell' Allegato C - Scheda n. 2 dei sistemi costieri e aree protette contenuti nel *Piano Territoriale del Parco regionale M.S.R.M* .

- 3 Territori contermini ai laghi:

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;

2 - si inseriscano nel contesto per il quale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;

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



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

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui; 6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.

c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di: - attività produttive industriali/artigianali; - medie e grandi strutture di vendita; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);

f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

- I fiumi i torrenti, i corsi d'acqua

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

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

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

3. non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

4. non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e



storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

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

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

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

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

3.non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

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

5.non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

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

–edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;

–depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;

–discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06). Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

–gli impianti per la depurazione delle acque reflue;

–impianti per la produzione di energia;



–gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

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

- I parchi e le riserve nazionali o regionali:

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

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

2.l’apertura di nuove cave e miniere salvo quanto previsto alla lettera c);

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

4.la realizzazione di campi da golf;

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

6.l’inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche , gli scenari, i con visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline).

b- Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:

1. gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti
2. gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;

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

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

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

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

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



4. Sono definite rinaturalizzate le cave riconosciute tali dai piani attuativi.

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

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

- I territori coperti da foreste e boschi

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

1. non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

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

3. garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b- Non sono ammessi:

1. nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile; Elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice) 17;

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

- Le zone umide:

a - Non sono ammessi i seguenti interventi:

1. la bonifica e prosciugamento, anche se solo temporaneo, ad eccezione delle operazioni di gestione e manutenzione degli impianti di acquacoltura;

2. le attività che comportino improvvise e consistenti variazioni del livello dell'acqua o la riduzione della superficie di isole ovvero zone affioranti;



3.lo sversamento dei reflui oltre i valori consentiti dalle normative nazionali e comunitarie per le aree umide;

4.la realizzazione e l'ampliamento di impianti per la produzione di energia.

b -Sono fatti salvi gli interventi necessari alla gestione delle aree naturali.

Elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice) 19

c - La realizzazione di infrastrutture a rete al servizio degli insediamenti esistenti, è ammessa a condizione che il tracciato non comprometta gli elementi naturali oggetto di tutela e non aumenti i livelli di isolamento e di frammentazione delle zone umide.

d - La realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" deve essere correttamente inserite nel paesaggio, non deve comportare l'impermeabilizzazione dei suoli e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

e - Non è ammessa la realizzazione di nuove discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

f - La realizzazione di attrezzature e servizi finalizzati allo svolgimento di attività escursionistiche, didattiche e di promozione dei valori paesaggistici e naturalistici è ammessa purché siano utilizzate tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti non potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale con opere a carattere permanente, ma potranno essere dotati soltanto di impianti tecnologici di tipo precario

- Zone di interesse archeologico

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

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

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

Art. 36 - Disciplina d'Ambito "Ambito 8 – Piana Livorno-Pisa-Pontedera"

In applicazione di quanto disposto agli artt. 11, 12, e 19 delle NTA del PS e in coerenza con gli obiettivi di qualità e alle normative d'uso date dalla Scheda d'Ambito di paesaggio n. 8 Piana Livorno – Pisa – Pontedera, le seguenti norme definiscono particolari prescrizioni per la valorizzazione del patrimonio territoriale e particolari zone specifiche (in riferimento anche alle specificità del sub-sistema pianura e sub-sistema monte).

1. Obiettivo 1 - Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, Torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto vecchio e Nuovo.

a) elementi della rete idraulica e di drenaggio superficiale (fossi, canali di bonifica e corsi d'acqua minori):



- è vietata l'alterazione del tracciato, il tombamento di tratti di qualsiasi lunghezza, alterazioni dei regimi di deflusso e trasporto solido, artificializzazione dell'alveo e delle sponde, se non per comprovate esigenze di manutenzione e sicurezza o comunque finalizzati al miglioramento del loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.

Sono ammessi esclusivamente interventi di pulizia dell'alveo limitatamente al taglio di vegetazione erbacea ed arbustiva e asportazione di vegetazione morta eventualmente caduta all'interno e costituenti ostacolo al regolare deflusso delle acque. L'asportazione di terra e/o pietrame dall'interno dell'alveo, anche a scopo di pulizia, ad eccezione degli interventi di rimozione di materiale derivante da frane e smottamenti; in quest'ultimo caso l'intervento è soggetto ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, comprensiva di documentazione fotografica e relazione geologica- geotecnica comprovante la necessità dell'intervento e la sua esecuzione in condizioni di sicurezza.

Tutti gli interventi non rientranti tra quelli sopra descritti sono soggetti ad autorizzazione comunale. Per i predetti elementi, qualora non di proprietà pubblica, è fatto obbligo di manutenzione da parte dei proprietari dei fondi interessati.

Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali morfologiche e i materiali della rete di drenaggio.

- sono vietati gli interventi sulle fasce verdi ripariali e le aree di naturale espansione dei corsi d'acqua con zone umide collegate e relativi biotopi. Sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle esigenze di sicurezza idraulica e solo se assicurano il mantenimento e la ricostituzione dei caratteri di naturalità della struttura ecosistemica, evitando l'alterazione del sistema ecologico-ambientale con particolare attenzione ai nodi della rete ecologica.

–per le opere idrauliche e manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua di valore testimoniale, *quali ponti, canali, mulini..etc..*. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione limitatamente alla pulizia da terra o vegetazione che ne comprometta l'efficienza.

–all'interno delle zone di bonifica (zona E5). Non sono ammessi interventi che coinvolgano: elementi vegetazionali e viabilità podereale. Sono sottoposti a salvaguardia tutti i manufatti legati alla regimentazione idraulica, quali: ponti, canali, mulini..etc.."e i manufatti di bonifica.

2. Obiettivo 3 - Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

a) La rete di infrastrutturazione rurale, per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica non può essere alterata se non per comprovate esigenze di manutenzione e sicurezza. Gli interventi dovranno prevedere modalità compatibili con le caratteristiche morfologiche ed ambientali dei luoghi e dovranno acquisire relativa autorizzazione comunale. Nello specifico è da tutelarsi:

–l'assetto morfologico dei suoli e dei propri elementi costitutivi nonché dell'intorno coltivato;

–la conservazione delle colture d'impronta tradizionale, ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti;

–il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;

–la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche e relativo impatto visivo delle reti aeree e dei



sostegni a terra;

–lo spazio aperto agricolo naturali contrastando ulteriore consumo di suolo nei territori periurbani;

–le relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano;

–la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica.

La realizzazione, negli interventi di riorganizzazione agricola, di una maglia dei coltivi anche più ampia di quella tradizionale e compatibile con la meccanizzazione agricola, è ammissibile purché ben strutturata sul piano morfologico e percettivo, ed efficientemente equipaggiata dal punto di vista ecologico nel rispetto dell'assetto idrologico e della conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici.

b) Per le strade vicinali e poderali è vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura, delle caratteristiche formali e materiali. Gli interventi di manutenzione o gli interventi finalizzati a recuperare percorsi o ripristinare le loro caratteristiche dovranno essere condotti con modalità e tecniche coerenti con le caratteristiche funzionali, morfologiche e dei materiali originari. Per i predetti elementi, qualora non di proprietà pubblica, è fatto obbligo di manutenzione da parte dei proprietari dei fondi interessati.

c) Per gli elementi naturali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà, individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli strumenti urbanistici comunali o assimilabili a questi in virtù delle loro caratteristiche, è obbligatoria la tutela eventuali interventi in tal senso devono prevedere soluzioni con adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica del contesto ed essere estesi all'immediato intorno spaziale Sono obbligatori interventi di manutenzione e difesa fitosanitarie tesi alla conservazione di tali elementi naturali. L'eventuale loro abbattimento potrà essere autorizzato per comprovati motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità. Gli esemplari arborei abbattuti dovranno essere ripristinati con esemplari della stessa specie, quando possibile; ove l'abbattimento riguardi interi filari o parti di essi, la nuova piantagione dovrà essere effettuata con il medesimo orientamento del filare preesistente, o della sua parte, e con un sesto di impianto corretto, che non renda necessari interventi di potatura se non di formazione o con carattere di straordinarietà. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli elementi in oggetto, o a ripristiare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione comunale.

d) Per i manufatti individuati come elementi di valore storico e ambientale quali tabernacoli, fonti, e assimilabili a questi in virtù delle loro caratteristiche, sono consentiti unicamente: la manutenzione; il ripristino con le tecniche del restauro; la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite; la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, ovvero degli elementi più squisitamente tecnologici. Gli interventi sui manufatti devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto. Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione comunale.

e) La realizzazione di recinzioni:

1. Nelle zone agricole facenti parte del Sistema della Pianura non è ammessa la recinzione dei



fondi agricoli, fatte salve le aree destinate ad attività di allevamento e pascolo. E' ammessa comunque la delimitazione dei confini di proprietà con siepi vive e muretti a secco. e nel rispetto della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica.

2. Nelle aree pertinenziali di edifici storici (compresi in zone omogenee A o classificati fra quelli di cui al punto a) comma 4 art. 19 ed al punto a) comma 1 art. 29 delle presenti norme) la realizzazione di recinzioni di qualsiasi tipo e materiale deve garantire il mantenimento di eventuali punti di vista o visuali, connotati da un elevato valore storico percettivo ed è subordinata ad autorizzazione comunale.

f) Al fine di tutelare i caratteri tradizionali del paesaggio rurale, nelle zone agricole la realizzazione di piscine è ammessa nelle aree non interessate dalle ANPIL Monte Castellare - Valle delle Fonti, subordinata-mente alla verifica del loro corretto inserimento ambientale e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- la realizzazione delle piscine è ammessa all'interno delle aree di pertinenza degli edifici ad uso residenziale, turistico e/o agriturismo; Per gli edifici ed i complessi edilizi di interesse storico ed ambientale di cui all'art. 29 comma 1 lettera a), la realizzazione di piscine è ammessa nelle aree pertinenziali quali individuate nell'Allegato 5 o in base ai criteri di cui all'art. 29 (definizione di recede, lettera b) a condizione che non interferisca in alcun modo con il sistema delle aree scoperte costituenti parte integrante e significativa del tipo edilizio o aventi valore storico-testimoniale, quali corti e aie rurali, giardini storici, sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, ecc. Tale requisito dovrà essere dimostrato mediante uno specifico progetto di inserimento che evidenzi le relazioni tipologiche, spaziali e percettive tra l'organismo e/o il complesso edilizio, il sistema delle aree scoperte di impianto storico e l'intervento di realizzazione della piscina con i relativi spazi di servizio. Laddove le caratteristiche del patrimonio edilizio lo consentano è ammessa la realizzazione di piscine coperte all'interno di strutture esistenti (annessi) nel rispetto delle eventuali caratteristiche tipologiche degli stessi.

- La piscina dovrà preferibilmente essere ubicata sul retro o lateralmente rispetto all'edificio/ complesso edilizio, non occupando spazi ove siano presenti sistemazioni e/o alberature di pregio, o comunque costituenti parte caratterizzante dell'impianto storico originario. Qualora, per caratteristiche proprie del tipo edilizio e/o della morfologia dei luoghi, l'edificio principale non sia dotato di aree pertinenziali ad esso spazialmente contigue, è ammessa la realizzazione di piscine nelle eventuali aree limitrofe di proprietà del richiedente, purché ne sia dimostrato il carattere di pertinenzialità e di relazione funzionale rispetto all'edificio principale e nell'area siano presenti manufatti e strutture idonee ad ospitare gli impianti ed i servizi necessari alla fruizione ed alla gestione della piscina.

- La piscina dovrà essere di superficie non superiore 70 mq per le residenze private e 100 mq per le attività di tipo agriturismo e turistico ricettivo.

- Nel Subsistema del Monte la realizzazione è ammessa a condizione che non vi siano nessuna interferenza con il sistema dei terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco o altra opera esistente di sistemazione idraulico agraria.

g) La realizzazione di segnaletica e cartellonistica è disciplinata da uno specifico piano approvato dall'Amministrazione comunale e comunque potranno essere ammesse esclusivamente se non risultano interferire o limitare negativamente visuali panoramiche.

3. Obiettivo 4 - Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito,



caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geo-strutturali geomorfologiche ed ecosistemiche

1. Al fine di salvaguardare le emergenze geomorfologiche del Monte Pisano e in particolare le:

- scaturigini naturali di acque sotterranee, ancorché non captate;
- sorgenti Termali;
- colate detritiche "sassaie" e sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche.

La captazione e l'utilizzo di sorgenti o scaturigini naturali di acque sotterranee è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una domanda al sindaco, nella quale siano specificati: gli estremi del richiedente, l'individuazione catastale del terreno ove si intende realizzare l'opera di presa, la proprietà del terreno, l'uso delle acque emunte (agricolo o domestico) e le quantità che si prevedono necessarie all'uso richiesto. Alla domanda sarà allegato uno schema progettuale dell'opera di presa ed una relazione geologica ed idrogeologica che illustri, oltre al contesto ambientale, le condizioni geologiche di emergenza delle acque e, ove possibile, una valutazione del regime idrologico della sorgente. Sono altresì vietati gli interventi che anche interferiscono con le scaturigini naturali di acque sotterranee ancorché captate.

La captazione di acque sotterranee mediante pozzi è soggetta ad autorizzazione comunale. Chiunque intenda utilizzare le acque sotterranee a scopo agricolo, industriale (o comunque non domestico), mediante la realizzazione di uno o più pozzi di captazione (pozzi a sterro, pozzi romani, pozzi trivellati o realizzati col metodo della percussione) è tenuto a richiederne autorizzazione, mediante presentazione di una domanda al sindaco, nella quale siano specificati gli estremi del richiedente, l'individuazione catastale del terreno ove si intende realizzare l'opera, la proprietà del terreno, l'uso delle acque emunte (agricolo, industriale o domestico) e le quantità che si prevedono necessarie all'uso richiesto. Alla domanda deve essere allegata una relazione geologica ed idrogeologica che, oltre ad illustrare il contesto geologico ed idrogeologico ove si intende realizzare l'opera, specifichi, per quanto possibile in base ai dati disponibili: l'orizzonte acquifero obiettivo della ricerca, il metodo di perforazione previsto, lo schema di completamento del pozzo, le caratteristiche costruttive del pozzo e della testa-pozzo atte a salvaguardare l'orizzonte acquifero dalla percolazione di sostanze inquinanti, la compatibilità delle quantità emunte con le condizioni idrogeologiche locali ed il contesto ambientale, il rispetto del D.M. 11.03.88, paragrafo "L". È permessa la captazione di un solo livello acquifero. La testa-pozzo deve permettere l'inserimento di una sonda per la rilevazione del livello d'acqua. Entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori il titolare della autorizzazione deve far pervenire al comune una relazione di fine lavori che illustri lo schema costruttivo del pozzo come effettivamente realizzato la descrizione litologica dei terreni attraversati dalla perforazione, caratteristiche tecniche e profondità della pompa installata, la quantità d'acqua emunta e regime di utilizzo del pozzo, comprensivo della indicazione dei livelli dinamici corrispondenti alle portate emunte.

Qualora si intenda realizzare un pozzo al solo uso domestico (secondo quanto specificato nell'art. 93 del RD 11 dicembre 1933, n. 1775), tale opera non è soggetta ad autorizzazione comunale. Colui che intende realizzare il pozzo ad uso domestico è tenuto a comunicare al Sindaco l'inizio dei lavori ed al termine dei medesimi, è tenuto a comunicare, mediante relazione tecnica le caratteristiche dell'opera (profondità, diametro, colonna litostratigrafica, falde rinvenute, caratteristiche e profondità di installazione della pompa, portate emunte, ecc.).

In ogni caso, qualora la perforazione da eseguire oltrepassi la profondità di 30 m, è obbligatorio darne comunicazione al Servizio Geologico entro 30 gg dall'inizio dei lavori e farne pervenire, entro 30 gg dall'ultimazione degli stessi, una relazione corredata della relativa documentazione;



Legge 4 agosto 1984, n°464 e smi.

Le aree individuate negli elaborati del P.O.C. come siti da bonificare, sono deputate prioritariamente ad accogliere attività di recupero di rifiuti, compreso il loro stoccaggio. In tali aree ogni intervento è subordinato alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionata nel quale siano specificati la tipologia ed il dimensionamento degli impianti e delle relative strutture di servizio, le opere necessarie per la mitigazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale, le operazioni di bonifica da attuare ai sensi del D. Lgs 3 aprile 2006, n. 152 e smi.

Per il sito individuato come discarica di Colignola, in deroga a quanto sopra stabilito, e' consentita la realizzazione di impianti di trattamento rifiuti , a carattere sperimentale e/o innovativo, a prescindere dalla preventiva bonifica dell'area. Gli interventi in deroga non dovranno comunque compromettere le future operazioni di bonifica.

4. Prescrizioni relative e specifiche per sub-sistema monte.

Al fine della conservazione e tutela dell'assetto morfologico e del sistema di regimentazione idraulica dei versanti è vietata:

- ogni modificazione morfologica, anche parziale, del sistema dei terrazzamenti in terra, privi di muri di contenimento. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano necessari interventi di modifica del sistema dei terrazzamenti, tale modifica è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione geologico - geotecnica comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

- la demolizione, la modificazione e la manomissione, anche parziale, dei muri di contenimento a secco (muretti a secco) E' consentita la manutenzione dei medesimi, quando limitata alla liberazione degli interstizi tra pietra e pietra da terreno e/o vegetazione spontanea che ne limitino la capacità drenante, nonché il riposizionamento in sede di pietre originariamente costituenti l'opera, eventualmente rimosse per cause naturali od accidentali. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano necessari interventi di modifica del sistema dei muretti a secco, tale modifica è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione geologico - geotecnica comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

- gli interventi che prevedano l'esecuzione di sbancamenti di tratti di versante, l'esecuzione di scavi localizzati o trincee, compresa l'apertura o l'ampliamento della viabilità di accesso a manufatti esistenti, sono ammessi esclusivamente in relazione alla ristrutturazione di unità abitative legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore del P.O.C.. Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione geologico - geotecnica comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato, la stabilità dei fronti di scavo mediante adeguate verifiche, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

Sono vietati gli interventi di qualsiasi natura che interferiscano o danneggino il sistema di



condotti ipogei, di cavità sotterranee, ovvero grotte carsiche, ventaiole, inghiottitoi ecc.... Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano indispensabili interventi che interessino direttamente le cavità sotterranee, tale intervento è soggetto ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, completa di relazione geologica che, oltre ad illustrare il contesto geologico ed idrogeologico locale, individui gli elementi progettuali volti a minimizzare l'impatto dell'opera con l'ambiente sotterra-neo, con particolare attenzione alla protezione (qualitativa e quantitativa) delle acque sotterranee eventualmente presenti. Allo scopo della preservazione e della protezione degli ambienti sotterranei sopra elencati, si adotta, quale strumento conoscitivo, il lavoro "censimento e rilievo delle aree carsiche della fascia dei monti pisani ricadente nel comune di San Giuliano terme - proposta per la realizzazione di itinerari naturalistici" realizzato dal Gruppo Speleologico del CAI di Pisa e dai geologi A. Buscemi e R. Balatri per conto dell'amministrazione Comunale, nel dicembre 1996.

La realizzazione di nuove strade potrà essere ammessa solamente all'interno di un piano complessivo di valorizzazione degli itinerari turistico naturalistici del monte (tratti di raccordo di percorsi esistenti, ecc.) o per interventi di rilevante interesse pubblico.

Al fine di tutelare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del monte:

Nelle aree agricole è consentita la delimitazione dei fondi esclusivamente nei seguenti casi:

- per la difesa dai danni da ungulati, è consentita la delimitazione dei fondi con recinzioni di altezza massima di 80 cm, realizzata in pali in legno e filo elettrificato senza fondazioni continue purchè sia lasciata una luce libera pari a 15/20 cm da terra;
- per il pascolamento delle specie ovi-caprine e asinine (soggetti di piccola taglia, con carico non superiore a 5 capi/ha) è consentita una recinzione con altezza massima di 80 cm realizzata in pali in legno e rete a maglia variabile senza fondazioni continue purchè sia lasciata una luce libera pari a 15/20 cm da terra;

Le recinzioni dovranno garantire il mantenimento dell'accessibilità a tutta la viabilità podereale, e in particolare ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali di maggiore panoramicità.

Dovrà inoltre essere tassativamente assicurata la praticabilità dei percorsi in ragione della pubblica sicurezza.

Nella realizzazione di nuove opere pubbliche o private di difesa del suolo e regimazione idraulica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza, si dovrà fa-re ricorso all'uso di tecniche di Ingegneria Naturalistica. Dovranno essere di norma evitati interventi che prevedano manufatti in calcestruzzo, scogliere in pietrame o gabbionate non rinverdite, rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo, tombamenti di corsi d'acqua, rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua, taglio totale della vegetazione riparia, arbusti-va e arborea. Solo nel caso in cui, per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza, si renda necessario realizzare gli interventi di cui sopra, il progetto dell'opera dovrà contenere uno o più specifici elaborati tecnici atti a dimostrare l'indispensabilità dell'intervento. Il progetto dovrà dimostrare altresì di ave-re adottato tutte le possibili tecniche di mitigazione dell'impatto paesaggistico e biologico dell'opera.

Al fine di tutelare l'intera area dagli incendi, è consentita la realizzazione di tutte le opere ed interventi strettamente funzionali alla salvaguardia dagli incendi boschivi (cesse para-fuoco; invasi per la raccolta dell'acqua e punti di approvvigionamento, piste forestali, ecc.). Tali opere dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione comunale che si avvarrà, oltre ai pareri degli Organi Istituzionali, anche del parere del Comitato Tecnico di coordinamento, istituito con Convenzione n° rep 4811/89 e di eventuali pareri di esperti di propria fiducia. Nella



progettazione degli interventi dovrà essere privilegiato l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica e verificato l'inserimento paesistico dell'opera. (riferimento normativo: Legge regionale 13 agosto 1996, n. 73).

SEZIONE 2 – INVARIANTI STRUTTURALI

Art. 37 – Disciplina delle Invarianti Strutturali di Piano Strutturale.

Al fine di assicurare opportune condizioni di riproduzione, sostenibilità degli usi e durevolezza alle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani strutturanti il Comune di San Giuliano Terme; per gli elementi classificati come Invarianti dal PS vigente del Comune di San Giuliano Terme valgono le disposizioni contenute nell'art. 12 delle norme, con le seguenti integrazioni e specificazioni provenienti dalle Invarianti Strutturali del PIT/PP e relativi obiettivi di qualità.

- reticolo idraulico principale (fiumi, torrenti, canali, principali fossi di scolo) mantenimento degli assetti idraulici, dei componenti del e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee. Non è ammesso alterazioni dei tracciati, la tombatura o l'artificializzazione dell'alveo o delle sponde. Sono consentiti esclusivamente interventi di consolidamento e ripristino finalizzati alla corretta funzionalità del reticolo idraulico e ad impedire o ad arrestare situazioni di dissesto idrogeologico-;

- **paleoalvei**, devono essere mantenuti e tutelati i segni territoriali (canali percorsi argini) che li delimitano. Al loro interno è ammessa l'edificazione unicamente nel territorio urbanizzato e nel rispetto della specifica disciplina di zona. Non sono ammessi interventi che vanno ad alterare i regimi di deflusso e trasporto solido dei corsi d'acqua o creano interferenze tra reticolo idraulico maggiore, insediamenti e infrastrutture. Per gli edifici esistenti esterni alle predette zone, sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica, nel rispetto della specifica disciplina di zona;

- **grotte** sono ammessi esclusivamente interventi di valorizzazione a fini scientifici o turistici. Le modalità di manutenzione e di intervento consentite sono precisate nell'art. 36 delle presenti norme;

- **corridoi ambientali**, nel rispetto dei varchi tra aree edificate e visuali panoramiche non è ammessa l'edificazione. ma vale la disciplina delle zone agricole E2. Possono essere destinati all'agricoltura periurbana multifunzionale, attraverso anche la messa a sistema degli spazi aperti e la ricostituzione della continuità della rete ecologica. salvaguardando e/o riqualificando i varchi inedificati e le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari;

- manufatti che costituiscono **l'aquedotto mediceo** ed i ruderi dell'aquedotto romano, comprese le opere idrauliche di captazione (prese, bottini, cisterne ecc) sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione ambientale estesi alle pertinenze ed alle immediate vicinanze dei manufatti, al fine di una corretta valorizzazione delle valenze paesaggistiche. Le modalità di manutenzione e di intervento consentite sono precisate nell'art. 36 delle presenti norme-;

- **edilizia monumentale** (ville, chiese, architettura militare storica), anche qualora ad oggi non notificata ai sensi del Dlgs 42/2004 e s.m.i. o non facente parte di specifici elenchi redatti dall'Amministrazione Comunale in applicazione della legislazione, gli interventi ammissibili sono esclusivamente quelli del restauro scientifico salvaguardando gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema in cui sono consentiti

- **ville storiche** classificate come Invarianti, in attuazione degli indirizzi di cui all'art. 16



comma 2 punto 12 delle Norme del Piano Strutturale, la disciplina delle destinazioni d'uso è definita da uno specifico piano promosso dall'Amministrazione Comunale finalizzato al recupero ed alla valorizzazione turistico-culturale dell'intero sistema delle ville presenti nel territorio. All'interno del Piano sono individuate le compatibilità fra le esigenze di tutela e conservazione dei singoli manufatti e del relativo contesto ambientale, e le diverse ipotesi di utilizzo da parte di soggetti pubblici e privati. Gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli del restauro scientifico.

All'interno delle ville storiche classificate come Invarianti Strutturali sono ammessi insediamenti di esercizi commerciali esclusivamente legate all'attività principale e per un massimo di 100 m² di superficie di vendita;

- **tracciati delle centuriazioni romane** è prescrittivo il mantenimento degli aspetti strutturali, quali tracciato e giacitura, ove non siano particolari esigenze non altrimenti soddisfacibili, le caratteristiche e le dimensioni essenziali;

- strada Statale Brennero, in considerazione del suo carattere di tracciato storico, nonché della sua valenza paesaggistica nel tratto che va dal capoluogo a Pisa, si prescrive l'inalterabilità del tracciato e delle dimensioni e la salvaguardia delle alberature ai lati della strada. Dovranno prevedersi misure di deviazione e riduzione del traffico veicolare, al fine di recuperare e valorizzare le relazioni con i nuclei storici e conferire all'intero percorso un ruolo di itinerario di interesse turistico-paesaggistico;

- **ANPIL Monte Castellare – Valle delle Fonti** istituite ai sensi della L.R. 49/95 (Delibera di Consiglio Comunale n. 131 del 23.12.1997). All'interno della perimetrazione, la disciplina di riferimento è definita dal Regolamento di gestione delle ANPIL Montecatini – ANPIL Valle delle Fonti approvato con Delibera C.C. n.3 del 13.01.2005. All'interno delle ANPIL è ammesso il recupero di strutture edilizie degradate derivanti da interventi precedentemente autorizzati e rimasti incompiuti.

L'intervento di recupero, finalizzato alla riqualificazione ambientale dell'area ed al superamento delle condizioni di degrado, potrà prevedere la parziale o totale riconfigurazione delle strutture e dei manufatti esistenti per la realizzazione di un organismo edilizio atto ad ospitare funzioni coerenti e compatibili con le finalità dell'area protetta (mantenimento degli assetti agricoli, servizi al visitatore, attività di educazione ambientale, ecc.). Sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento delle superfici minime necessarie all'esercizio dell'attività, comunque non superiori a 40 mq di SUL. Gli interventi dovranno essere previsti nel quadro di un progetto unitario di riqualificazione dell'area, con rimozione degli attuali fattori di degrado e specifica individuazione delle misure necessarie per il corretto inserimento dei nuovi interventi nel contesto paesaggistico ed ambientale. Tutti gli interventi sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato, che definisca anche le funzioni previste e le relative modalità di gestione. Unitamente al Permesso di Costruire dovrà essere redatto specifico Studio di Incidenza ai sensi della L.R. 56/00, in quanto l'area ANPIL ricade nel SIR Monte Pisano.

SEZIONE 3 – AREE DI RISPETTO E VINCOLO

Art. 38 - Vincoli sovraordinati e zone di rispetto

1. Queste aree sono destinate alla protezione ed alla salvaguardia di specifici luoghi o manufatti, in relazione ai quali è previsto un vincolo di inedificabilità assoluto o parziale derivante da leggi nazionali, regionali, ovvero dalle disposizioni del presente P.O.C.. Per tali aree vige la disciplina prevista per il subsistema o la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico.



2. Dette aree sono automaticamente assoggettate a variazioni di estensione e di disciplina conseguenti a sopravvenienze normative.

3. Per le aree di rispetto e vincolo definite da leggi nazionali o regionali vigenti, valgono le disposizioni in esse contenute.

4. Per le aree di rispetto e vincolo individuate dal P.O.C., valgono le seguenti disposizioni:

a) Zone di rispetto cimiteriale: l'ampliamento delle strutture cimiteriali può avvenire all'interno delle relative aree di rispetto solo se queste vengono corrispondentemente e contemporaneamente aumentate. Negli interventi di ampliamento e ristrutturazione, dovranno essere salvaguardati i caratteri architettonici e formali degli organismi cimiteriali di formazione storica, sia attraverso opere di restauro che di riqualificazione, ripristinando l'unità formale spesso degradata a seguito di successivi interventi di ristrutturazione ed ampliamento. I nuovi interventi di ampliamento dovranno stabilire con l'esistente una unità architettonica e formale, nel rispetto del contesto paesaggistico.

Le zone di rispetto cimiteriale potranno essere destinate a "parco della memoria" attraverso un progetto unitario che vada a valorizzare le relazioni con la struttura insediativa. La perimetrazione delle aree di rispetto dovrà essere ampliata in modo da renderla funzionale alla realizzazione di questi spazi. Tale ampliamento potrà essere stabilito attraverso delibera di C.C.

b) Per gli elementi e le aree evidenziati negli elaborati di analisi storica ed archeologica delle Unità Territoriali Organiche Elementari di cui all'art. 3 delle presenti norme, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

– nelle aree di interesse archeologico, per gli interventi edilizi che comportino ampliamenti o nuove costruzioni dovrà essere preventivamente accertata la presenza di elementi testimoniali.

– per gli elementi puntuali di interesse storico e tipologico, quali muri di recinzione, giardini di particolare interesse, ecc., sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione e valorizzazione.

Capo II - Integrità e difesa del territorio

Art.39 – indirizzi generali per l'assetto geomorfologico, idrogeologico e sismico

Fermo restando il quadro conoscitivo e propositivo del P.S. vigente, le condizioni di fragilità (geomorfologica, idraulica, sismica) del territorio sono state verificate, analizzate e rivalutate nell'ambito del lavoro svolto e trovano rappresentazione nelle diverse cartografie dell'allegato 4.

La disciplina del presente Capo:

– riassume i criteri per la trasformazione del territorio nel rispetto delle situazioni di pericolosità riscontrate per i diversi fattori geologici, idraulici e sismici, così come individuati dal D.P.G.R. n.53R/2011, e dalle normative sovraordinate quali:

- il Piano di gestione per il Rischio da Alluvioni PGRA Settentrionale
- il Piano di Assetto Idrogeologico Bacino Fiume Arno (per i soli aspetti geomorfologici)
- il Piano di Assetto Idrogeologico Bacino Fiume Serchio (per i soli aspetti geomorfologici)
- la L.R. 24/07/2018 n°41
- il Piano di Gestione Acque delle acque del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale (PdG)
- il Piano di Bacino del fiume Arno – Stralcio Bilancio Idrico (PBI)



- il Piano di Gestione delle acque del Distretto Idrografico del Fiume Serchio (1° aggiornamento).
 - Piano di bacino, stralcio Assetto Idrogeologico del fiume Serchio (PAI) – 2° aggiornamento;
- individua, sulla base di quanto sopra, il grado di fattibilità di ciascuna previsione di trasformazione individuata dal P.O., e definisce le condizioni da rispettare nella formazione dei Piani attuativi e nei Titoli abilitativi conseguenti all’attuazione delle previsioni stesse.

Art. 39.1 – Criteri per la trasformazione che discendono dal D.P.G.R. 25/11/2011 N.53/R

Art. 39.1.1 – Criteri per la trasformazione in aree con problematiche geologiche

Pericolosità geologica molto elevata (Classe G4)

In tali aree devono essere rispettati i seguenti criteri generali:

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
- e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
 - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
 - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

Pericolosità geologica elevata (Classe G3)

In tali aree è necessario rispettare i seguenti criteri generali:



- a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
- e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

Pericolosità geologica media (Classe G2)

In tali aree le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Pericolosità geologica bassa (Classe G1)

In tali aree non sussistono condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Art. 39.1.2 – Criteri per la trasformazione in aree con problematiche idrauliche

Pericolosità idraulica molto elevata (Classe I4)

In tali aree è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
- b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio



nelle aree contermini;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);

- sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;

f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;

g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;

h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;

i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;

l) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;

m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.



Pericolosità idraulica elevata (Classe I3)

In tali aree sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e), f), g), h), i) ed m) relativi alla pericolosità idraulica molto elevata. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della L.R. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;

b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;

d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del paragrafo 3.2.2.1 del D.P.G.R. 53/R, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;

e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

Pericolosità idraulica media (Classe I2)

In tali aree, per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della



vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

Pericolosità idraulica bassa (Classe I1)

In tali aree non sono indicate specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Art. 39.1.3 – Criteri per la trasformazione in relazione agli aspetti sismici

Pericolosità sismica locale molto elevata (Classe S4)

In tali aree sono da valutare i seguenti aspetti: nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

Pericolosità sismica locale elevata (S3)

In queste aree, in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti:

- a) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- b) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- c) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
- d) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio



profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

Pericolosità sismica locale media (S2) e Pericolosità sismica locale bassa (S1)

In tali ambiti non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Articolo 39.2 – Criteri per la trasformazione che discendono dal PAI del BACINO FIUME ARNO

Con le delibere del Comitato Istituzionale n.231 e 232 del 17 dicembre 2015 è stato adottato il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) 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.

La disciplina di PGRA è quindi subentrata alle disposizioni previste dalle norme di PAI con particolare riguardo ai disposti del "Capo I – Pericolosità Idraulica".

Resta ancora vigente l'impalcato normativo del PAI relativo alla pericolosità da frana ed ai fenomeni geomorfologici di versante.

Art. 39.2.1 – Criteri per la trasformazione in aree con problematiche geologiche

Aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (PF4)

All'interno delle aree PF4 valgono le limitazioni alla trasformazione dettate dall'art. 10 del PAI del Bacino del Fiume Arno.

Sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

- a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
- b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c) interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano



realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;

d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;

e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;

f) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;

g) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico;

h) nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

Aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (PF3)

Nelle aree P.F.3, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;

b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;

c) interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;

d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;



e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;

f) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;

g) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.

h) nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

Nelle aree P.F.3 sono inoltre consentiti, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.

I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli indicati per la Classe PF4 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

Art. 39.3 – Criteri per la trasformazione che discendono dal PAI DEL BACINO FIUME SERCHIO

A seguito dell'adozione definitiva della "Variante generale funzionale all'adeguamento del PAI del fiume Serchio al Piano di gestione del rischio alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale" e del "Piano di bacino, stralcio Assetto Idrogeologico del fiume Serchio (PAI) – 2° aggiornamento", la disciplina di PGRA è subentrata alle disposizioni previste dalle norme di PAI relativamente agli aspetti idraulici.

Resta ancora vigente l'impalcato normativo del PAI relativo alla pericolosità da frana ed



ai fenomeni geomorfologici di versante.

Art. 39.3.1 – Criteri per la trasformazione in aree con problematiche geologiche

Aree a pericolosità di frana molto elevata (P 4) (I.V.) - (Articolo 12 norme PAI)

1. Le aree del Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico, rappresentate nella "Carta della franosità del Bacino del Fiume Serchio" in scala 1:10.000 come:

A - "Frane attive";

C4 - "Aree soggette a franosità per erosione di sponda";

C5 - "Aree in rocce coerenti e semicoerenti soggette a franosità per forte acclività". In particolare : aree esposte a possibili fenomeni di crollo e di distacco di massi;

C6 - "Aree al bordo di terrazzi fluviali, soggette a possibili collassi o frane";

D2a - "Aree interessate da deformazioni gravitative profonde certe";

e rappresentate nella "Carta dei fenomeni franosi e della pericolosità geomorfologica" in scala 1:25.000 come:

A - "Frane attive";

sono soggette a edificabilità condizionata; su tali aree sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai commi successivi.

2. Sono inoltre soggette alle disposizioni di cui al comma 1:

- *le zone adiacenti alle aree indicate come "Frane attive", per una "fascia di rispetto minima pari ad un quarto della larghezza massima del corpo di frana stesso; l'ampiezza della "fascia di rispetto minima" potrà localmente essere modificata, attraverso studi e verifiche di tipo geologico - tecnico finalizzati alla valutazione della stabilità del versante anche in relazione ad una possibile evoluzione del dissesto, previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino;*

- *le superfici dei terrazzi fluviali per una "fascia di rispetto" individuata a partire dall'orlo del terrazzo e di ampiezza pari all'altezza della scarpata del terrazzo stesso, anche se non cartografate come C6; l'ampiezza di tale "fascia di rispetto" potrà essere ridotta solo a seguito di studi e verifiche puntuali di tipo geologico - tecnico finalizzati alla valutazione della stabilità della scarpata stessa.*

3. Negli ambiti di cui ai commi 1 e 2 sono consentiti, previa indagine geologica, geotecnica e/o idraulica atta a dimostrare che non vengono aggravate le condizioni di instabilità e che non sia compromessa la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso:

a. gli interventi di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi, corredati da opportuno studio geologico-tecnico, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino in merito alla compatibilità degli stessi rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area e all'organizzazione degli interventi di messa in sicurezza;

b. gli interventi di regimazione delle acque superficiali e sotterranee previo parere dell'Autorità di Bacino;



c. gli interventi di adeguamento o restauro delle infrastrutture pubbliche, o di interesse pubblico, a sviluppo lineare, nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino;

d. realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche, o di interesse pubblico, a sviluppo lineare non diversamente localizzabili previa realizzazione di interventi di bonifica del movimento franoso e previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino;

e. sul patrimonio edilizio esistente, per fabbricati non allo stato di rudere, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. Sugli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti sulle aree in frana attiva, sono inoltre consentiti gli interventi che non comportino incrementi di superficie coperta, di volume e di carico urbanistico.

Aree a pericolosità di frana elevata (P3) (I.V.) - (Articolo 13 norme PAI)

1. Le aree del Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico, rappresentate nella "Carta della franosità del Bacino del Fiume Serchio" in scala 1:10.000 come:

B - "Frane quiescenti";

C1 - "Aree soggette a franosità in terreni prevalentemente argillitici acclivi e/o con situazioni morfologiche locali che ne favoriscano l'imbibizione";

C2 - "Aree soggette a franosità in terreni detritici acclivi";

D1 - "Masse rocciose dislocate unitariamente da movimenti franosi";

D2b - "Aree interessate da deformazioni gravitative profonde presunte";

C3 - "Aree soggette a franosità in terreni acclivi argilloso sabbiosi e conglomeratici";

E1 - "Aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche";

e rappresentate nella "Carta dei fenomeni franosi e della pericolosità geomorfologica" in scala 1:25.000 come:

B - "Frane quiescenti";

E1 - "Aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche";

sono soggette a edificabilità condizionata. In tale aree sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai commi successivi.

2. Oltre a quanto previsto dall'articolo 12, comma 3, sono altresì consentiti interventi sugli edifici esistenti che non comportino incrementi di superficie coperta né aumento di volume, fatta salva la realizzazione di volumi tecnici.

3. Negli ambiti di cui al precedente comma 1, previa indagine geologica e geotecnica e/o idraulica, atta a dimostrare che non vengano aggravate le condizioni di instabilità e che non sia compromessa la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, sono altresì consentiti:

1.gli interventi su opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, comprese la viabilità



e la rete dei servizi privati esistenti non diversamente localizzabili, che non comportino incrementi di superficie coperta né di volume;

2. i nuovi interventi relativi a infrastrutture pubbliche, o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, purché siano realizzati gli interventi necessari per la bonifica e la sistemazione del movimento franoso, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;

3. gli interventi edificatori di ampliamento di fabbricati esistenti che comportino aumento di volume sino ad un massimo un tantum del 30% dell'esistente, previa indagine geologica, geotecnica e/o idraulica;

4. gli interventi edificatori di ampliamento di fabbricati esistenti che comportino aumento di volume eccedente il limite di cui alla lettera precedente, previa indagine geologica, geotecnica e/o idraulica e parere vincolante dell'Autorità di Bacino;

5. nell'ambito di un contesto edificato la realizzazione di edifici, in singoli lotti residui, delimitati da altri lotti già edificati, è consentita a condizione che non sia aggravato il rischio rispetto al contesto generale e che l'area oggetto di intervento sia adeguatamente stabilizzata, qualora se ne ravvisi la necessità; tali interventi sono subordinati ad indagine geologica, geotecnica e/o idraulica e a parere vincolante dell'Autorità di Bacino;

6. la realizzazione di annessi agricoli, fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq., se risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata.

4. Interventi edificatori e/o infrastrutturali non previsti dai precedenti commi 2 e 3, potranno essere eseguiti previa effettuazione di adeguati accertamenti geologico-tecnici atti a valutare la stabilità complessiva del versante, anche in relazione ad una possibile evoluzione del movimento franoso, e di adeguati interventi di stabilizzazione, previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino.

Aree a pericolosità di frana media (P2) (I.V.) - (Articolo 14 norme PAI)

1. Le aree del Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico, rappresentate nella "Carta della franosità del Bacino del Fiume Serchio" in scala 1:10.000 come:

E2 - "Aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche";

e rappresentate nella "Carta dei fenomeni franosi e della pericolosità geomorfologia" in scala 1:25.000 come:

E2 - "Aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche";

sono soggette a vincolo di edificabilità condizionata alla esecuzione di indagini geologiche e geotecniche atte ad escludere situazioni di rischio per la pubblica e privata incolumità.

2. Sono consentiti, gli interventi ammessi dagli articoli 12 e 13, per l'attuazione dei quali è da ritenersi non necessaria l'acquisizione, ove richiesto, del parere dell'Autorità di Bacino.

Aree a pericolosità di frana bassa e aree di media stabilità e stabili (P1) (I.V.) - (Articolo 15 norme PAI)

1. Nelle aree del Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico, rappresentate nella "Carta della franosità del Bacino del Fiume Serchio" in scala 1:10.000 come:

E3 - "Aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche";



F – “Aree di media stabilità con sporadici e locali indizi di instabilità e aree stabili” con assenza di frane attive e quiescenti;

e rappresentate nella “Carta dei fenomeni franosi e della pericolosità geomorfologica” in scala 1:25.000 come:

F – “Aree di media stabilità con sporadici e locali indizi di instabilità e aree stabili con assenza di frane attive e quiescenti”;

G – “Aree di fondovalle e/o pianeggianti”;

l’edificabilità è condizionata ai vincoli esistenti sul territorio ed alla esecuzione di indagine geologica e geotecnica nei casi previsti dalla normativa vigente e/o dallo Strumento Urbanistico.

Riporti in aree a pericolosità da frana - (Articolo 15bis norme PAI)

- a) Le aree rappresentate nella “Carta della franosità del Bacino del Fiume Serchio” come terreni di riporto e discariche (Rp), comprese o in contatto anche solo parzialmente nelle aree a pericolosità da frana molto elevata (P4) o elevata (P3), sono assoggettate rispettivamente alle disposizioni normative di cui agli artt. 12 e 13 delle Norme del PAI.
- b) Le aree rappresentate nella “Carta della franosità del Bacino del Fiume Serchio” come terreni di riporto e discariche (Rp), comprese o in contatto anche solo parzialmente nelle aree pericolosità da frana media (P2), a pericolosità da frana bassa e nelle aree di media stabilità e stabili (P1), assumono rispettivamente la classe di pericolosità P3 e P2 e sono assoggettate alle disposizioni normative di cui agli artt. 13 e 14 delle presenti Norme.
- c) Qualora un riporto interessi due o più aree aventi differenti classi di pericolosità da frana, lo stesso assume la classificazione più restrittiva.
- d) I terreni di riporto e le discariche sono soggetti alle disposizioni del presente articolo anche se non cartografati.
- e) Sono esclusi dalla presente norma le opere idrauliche e le infrastrutture stradali esistenti cartografate come Rp.

Aree a rischio da frana (I.V.) - (Articolo 16 norme PAI)

- 1) Sulla base della sovrapposizione delle aree soggette a pericolosità da frana, di cui agli articoli n. 12, 13, 14, 15 con gli elementi di rischio (gli insediamenti, le infrastrutture, le opere pubbliche e private, gli edifici sparsi comprese le aree di espansione urbanistica etc.), gli enti preposti alla pianificazione territoriale ed urbanistica verificano su cartografia in scala 1:10.000, attraverso la metodologia riportata nella direttiva n. 12, le aree soggette a rischio idrogeologico e le relative classi di rischio, così come indicato nell’atto di indirizzo e coordinamento D.P.C.M. 29.09.1998.
- 2) Le perimetrazioni effettuate, di cui al comma 1 del presente articolo, sono trasmesse all’Autorità di Bacino.
- 3) In attesa dell’attuazione del comma 1 del presente articolo, all’interno delle aree perimetrate a pericolosità molto elevata, elevata e media, di cui agli articoli n. 12, 13, 14, gli insediamenti, le infrastrutture, le opere pubbliche e private, gli edifici sparsi comprese le aree di espansione urbanistica sono da considerarsi, ai sensi del comma 1 dell’art. 1 del D.L. n. 180/1998, rispettivamente aree a rischio da frana molto elevato, elevato e medio. Gli enti competenti ai



sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225, provvedono prioritariamente per tali aree a predisporre piani urgenti di emergenza contenenti le misure per la salvaguardia dell'incolumità delle popolazioni interessate, ai sensi del comma 4 art. 1 del D.L. 180/98.

Art. 39.4 – Criteri per la trasformazione che discendono dal capo II Sezione 1 della disciplina del PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DA ALLUVIONI (PGRA)

Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Norme

1) Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano) 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 (della disciplina di piano), fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.

2) Nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano), l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA della U.O.M. Arno:

a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, e misure previste dal PGRA;

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.

Aree a pericolosità da alluvione media (P 2) – Norme

1) Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano) 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 (della disciplina di piano),



fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10 (della disciplina di piano).

2) Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano), l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA dell'U.O.M. Arno:

- a) misure di protezione previste dal PGRA dell'U.O.M. Arno e misure previste dal PGRA;
- 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. 39.5 – CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE CHE DISCENDONO DALLA L.R. 24/07/2018 N 41, DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI E POTENZIAMENTO DELLA TUTELA DEI CORSI D'ACQUA.

In riferimento:

- alle disposizioni normative della L.R. 24/07/2018 num 41 che aggiorna la L.R. 21/2012 alla direttiva 2007/60/CE ed al decreto D.Lgs 49/2010, già recepiti entrambi nei Piani di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) che hanno sostituito le Autorità di Bacino

- all'obbligo di perseguire la gestione del rischio alluvioni rispetto ad uno scenario idoneo per la pianificazione territoriale

-allo scenario di alluvioni individuato dai Piani di gestione rischio alluvioni, come "scenario per alluvioni poco frequenti" corrispondente di fatto all'evento con tempo di ritorno 200 anni.

vengono considerati ammissibili, rispetto ad uno scenario di alluvioni poco frequenti, solamente danni minori agli edifici e alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, tali da non pregiudicare:

- l'incolumità delle persone;
- l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture;
- la funzionalità delle attività economiche.



Dette condizioni corrispondono ad un rischio definito rischio medio (R2) dal D.P.C.M. del 29 settembre 1998 "Atto di indirizzo e coordinamento per l'individuazione dei criteri relativi agli adempimenti di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del decreto legge 11 giugno 1998 n.180".

La gestione del rischio di alluvioni, differenziata in funzione della frequenza di accadimento dei fenomeni alluvionali (valutata tramite la classe di pericolosità idraulica) ed in funzione dell'intensità del fenomeno alluvionale (valutata tramite la magnitudo idraulica ovvero la combinazione del battente e della velocità della corrente rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti) è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento del livello di rischio medio:

- 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 moderata unitamente ad opere di autoprotezione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;*
- c) opere di autoprotezione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.*

Ulteriori disposizioni riguardano la tutela diretta dei corsi d'acqua (reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e della l.r. 79/2012) in relazione:

- alle nuove costruzioni;
- ai manufatti;
- alle trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle fasce di larghezza di dieci metri dal corso d'acqua.

La legge, all'art. 3, pone alcune restrizioni alle attività che possono essere ivi condotte con alcune eccezioni, la cui fattibilità è valutata dall'autorità idraulica.

Il Capo III della normativa disciplina poi gli interventi edilizi ammessi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ed il Capo IV disciplina gli interventi edilizi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

In ciò che segue vengono riportati solo alcuni articoli della normativa, per la cui lettura completa si rimanda comunque al testo della legge.

Tutela dei corsi d'acqua (Art.3 L.R. 41/2018)

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.

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 sovrappassanti 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.

3. 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, sul patrimonio edilizio esistente, legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti, qualora ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali, tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modificino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti. Non sono comunque consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, interventi quali quelli di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche.

4. 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 nonché delle condizioni di cui al comma 5, sulle infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e loro pertinenze, sui parcheggi pubblici e privati, legittimamente realizzati sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto



non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti interventi di adeguamento e ampliamento per la messa in sicurezza delle infrastrutture ai sensi della normativa tecnica di riferimento.

5. Gli interventi di cui ai commi 2, 3 e 4 sono consentiti, previa autorizzazione della struttura regionale competente, che verifica la compatibilità idraulica nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque;
- b) non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, accessibilità e manutenzione del corso d'acqua e siano compatibili con la presenza di opere idrauliche;
- c) non interferiscano con la stabilità del fondo e delle sponde;
- d) non vi sia aggravio del rischio in altre aree derivante dalla realizzazione dell'intervento;
- e) non vi sia aggravio del rischio per le persone e per l'immobile oggetto dell'intervento;
- f) il patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 sia inserito nel piano di protezione civile comunale al fine di prevenire i danni in caso di evento alluvionale.

6. Il rispetto delle condizioni di cui al comma 5 costituisce elemento di verifica della compatibilità idraulica ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al medesimo comma 5. L'autorizzazione idraulica è rilasciata dalla struttura regionale competente con le modalità definite nel regolamento di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), della legge regionale 28 dicembre 2015, n. 80 (Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idriche e tutela della costa e degli abitati costieri). L'autorizzazione è rilasciata entro quarantacinque giorni dal ricevimento della domanda.

7. Sul patrimonio edilizio esistente di cui ai commi 3 e 4, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche.

8. Gli interventi di cui al comma 2, lettere e) ed f), sono realizzati, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 5 e a condizione che siano adottate nei piani comunali di protezione civile misure per regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'articolo 137 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), previa verifica di compatibilità idraulica. La verifica è effettuata dalla struttura regionale competente nell'ambito del rilascio della concessione demaniale ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 12 agosto 2016, n. 60/R (Regolamento in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 28 dicembre 2015 n. 80 "Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idrica e tutela della costa e degli abitati costieri" recante disciplina del rilascio delle concessioni per l'utilizzo del demanio idrico e criteri per la determinazione dei canoni).

CAPO III L.R. 41/2018

INTERVENTI EDILIZI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO



Limitazioni per le aree soggette ad alluvioni frequenti o poco frequenti (Art.10 L.R. 41/2018)

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, non possono essere realizzati, neanche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente mediante mutamento delle destinazioni d'uso:

- a) ospedali e case di cura;
- b) strutture strategiche per la gestione dell'emergenza da ricomprendersi nei piani comunali di protezione civile di cui alla legge regionale 29 dicembre 2003, n. 67 (Ordinamento del sistema regionale della protezione civile e disciplina della relativa attività) o individuate in altre disposizioni di protezione civile;
- c) impianti di cui all'allegato VIII, parte seconda del D.lgs. 152/2006.

2. Le opere di cui al comma 1 possono essere realizzate solo a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a)

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, non possono essere realizzate le opere o le funzioni di cui al comma 1, neanche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente mediante mutamento delle destinazioni d'uso. Tali opere o funzioni possono essere realizzate soltanto se non diversamente localizzabili e, comunque, secondo quanto stabilito agli articoli 11, 12, 13 e 16 (L.R. 41/2018)..

Interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti (Art. 11 L.R. 41/2018)

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti possono essere realizzati interventi di nuova costruzione alle seguenti condizioni:

- a) se ricadenti in aree caratterizzate da magnitudo severa o molto severa è realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b);
- b) se ricadenti in aree caratterizzate da magnitudo moderata è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).

2. Fermo restando quanto disposto dagli articoli 10, 12 e 13, nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 41/2018).

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) (L.R. 24/07/2018 num 41).

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) (L.R. 24/07/2018 num 41), o le opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo



almeno una classe di magnitudo idraulica moderata e a condizione che non sia superato il rischio medio R2.

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica moderata, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che non sia superato il rischio medio R2.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti (Art. 12 L.R. 41/2018)

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata *almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41). Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.*

2 bis. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono sempre ammessi gli incrementi volumetrici finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d) (L.R. 24/07/2018 num 41).

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, per la realizzazione degli interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modificano le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d) (L.R. 24/07/2018 num 41).

6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41).



7. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b) (L.R. 24/07/2018 num 41).

8. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.

Infrastrutture lineari o a rete (Art. 13 L.R. 41/2018)

1. Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41).

2. Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

3. L'adeguamento e l'ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e delle relative pertinenze può essere realizzato nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, gli interventi di seguito indicati possono essere realizzati alle condizioni stabilite:

a) itinerari ciclopedonali, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;

b) parcheggi in superficie, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;

c) nuove infrastrutture a rete per la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento degli scarichi idrici, il trasporto di energia e gas naturali nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio;

d) impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché



l'adeguamento e l'ampliamento di quelli esistenti, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) c) o d) (L.R. 24/07/2018 num 41);

e) impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41);

f) adeguamento e ampliamento degli impianti e delle relative opere di cui alla lettera e), a condizione che sia realizzata almeno una delle opere o interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c) o d) (L.R. 24/07/2018 num 41).

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati sottopassi a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) (L.R. 24/07/2018 num 41).

6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati sottopassi, solo se non diversamente localizzabili, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

1. Interventi nelle aree presidiate da sistemi arginali (Art. 14 L.R. 41/2018)

1. Fermo restando quanto stabilito all'articolo 3 (L.R. 24/07/2018 num 41), nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni di cui all'articolo 2, comma 1, lettera s) (L.R. 24/07/2018 num 41), per gli interventi di nuova costruzione sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale. A tal fine il comune, entro centottanta giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

2. Interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato (Art. 16 L.R. 41/2018)

1. Gli interventi edilizi sono realizzati alle condizioni degli articoli 10, 11, 12 e 13, ad eccezione di quanto disposto dal presente articolo.

2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa e molto severa, è realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b), come condizione per la realizzazione di interventi di nuova costruzione.

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati nuovi edifici rurali a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzate nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla



magnitudo idraulica, possono essere realizzati annessi agricoli a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione.

1. Disposizioni transitorie per la classificazione delle aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti e per la magnitudo idraulica (Art. 18 L.R. 41/2018)

1. Nelle more dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali alle mappe di pericolosità da alluvione e rischio di alluvione di cui al d.lgs. 49/2010:

a) le aree a pericolosità per alluvioni frequenti corrispondono alle aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione della direttiva 2007/60/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 ottobre 2007 relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni, come aree a pericolosità per alluvioni frequenti o a pericolosità per alluvioni elevata, o in alternativa alle aree classificate dai piani strutturali, dai piani regolatori generali (PRG), dai piani di assetto idrogeologico (PAI) come aree a pericolosità idraulica molto elevata; nonché alle aree classificate dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunale, ai sensi dell'articolo 104 della l.r. 65/2014 come aree interessate da alluvioni frequenti in coerenza con gli atti di pianificazioni di bacino;

b) le aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti corrispondono alle aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione della dir. 2007/60/CE come aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti o a pericolosità per alluvioni media o in alternativa alle aree classificate dai piani strutturali, dai PRG o dai PAI come aree a pericolosità idraulica elevata; nonché alle aree classificate dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunale ai sensi dell'articolo 104 della l.r. 65/2014, come interessate da alluvioni poco frequenti in coerenza con gli atti di pianificazioni di bacino.

2. Nelle more dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali alle mappe di pericolosità e rischio di alluvione di cui al d.lgs. 49/2010, si assume 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 pari a 2 metri.

Disposizioni transitorie relative al patrimonio edilizio esistente nelle more dell'aggiornamento del piano di protezione civile comunale (Art. 18 bis L.R. 41/2018)

1. Qualora le condizioni di cui all'articolo 3, comma 5, lettera f), non siano ricomprese nel piano di protezione civile comunale vigente, nelle more dell'aggiornamento del piano medesimo, la misura è individuata con apposito atto del comune.

2. L'atto di cui al comma 1 specifica le misure per prevenire i danni in caso di evento alluvionale sugli immobili, oggetto degli interventi di cui all'articolo 3, comma 3, ed è recepito nell'aggiornamento del piano di protezione civile.



Art. 39.6 – Piano di Gestione Acque delle acque del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale (Pdg)

Il PdG, approvato con DPCM 27 ottobre 2016, pubblicato in G.U. n.25 del 31 gennaio 2017, è interamente consultabile sul sito www.appenninosettentrionale.it, e rappresenta lo strumento di pianificazione e gestione della risorsa idrica nel distretto dell'Appennino Settentrionale previsto dalla dir. 200/60/CE.

Finalità del Piano è il raggiungimento del buono stato ambientale per tutti i corsi idrici, superficiali e sotterranei.

I corpi idrici superficiali che ricadono nel territorio comunale sono il Fiume Arno, Il Fiume Serchio, Il canale Ozzeri, il Fosso Vicinaia, il Fiume Morto, il Canale Demaniale, il Fosso Doppio.

I corpi idrici sotterranei sono invece rappresentati dal corpo idrico della pianura di Lucca – zona freatica del Serchio, dal corpo idrico del valdarno inferiore e Piana Costiera Pisana- Zona Pisa - Falda profonda, dal Corpo idrico dei Monti di S. Maria del Giudice e dei Monti Pisani, dal Corpo idrico carbonatico dei Monti di S. Maria del Giudice e dei Monti Pisani.

Le seguenti tabelle riassumono lo stato dei corpi idrici superficiali e profondi.

Tutte le schede dei corpi idrici con la descrizione delle fragilità rilevate sono consultabili sul sito www.appenninosettentrionale.it e nel relativo MapStore.

Corpi idrici superficiali	Stato ecologico	Stato Chimico
Fiume Arno	pessimo	Non buono
Fiume Serchio	scadente	Non definito
Fosso Vicinaia	pessimo	Non buono
Fiume Morto	pessimo	Non buono
Canale Ozzeri	pessimo	Non buono
Canale Demaniale	pessimo	Non buono
Fosso Doppio	scadente	Non buono

E' evidente come i corpi idrici superficiali presentino una marcata fragilità, mentre i corpi idrici profondi presentano generalmente un miglior stato.

Le nuove previsioni non dovranno produrre ulteriori deterioramenti dei corpi idrici interessati, né essere causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dal Piano di gestione.

Art. 39.7 – Piano di Bacino del Fiume Arno - Stralcio Bilancio Idrico (PBI)

Lo Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di bacino del Fiume Arno è espresso dall'equazione di continuità dei volumi entranti, uscenti ed invasati per un dato bacino superficiale e



idrogeologico, al netto delle risorse necessarie per la conservazione degli ecosistemi acquatici e dei fabbisogni per i diversi usi.

Il bilancio idrico, derivando dal bilancio idrologico, è strutturato su una base di dati naturali a cui sono stati aggiunti i dati derivanti dagli usi antropici. All'interno del bilancio è contenuta inoltre una componente di natura vincolistica, destinata alla tutela ambientale delle acque superficiali, il deflusso minimo vitale (dmv), ossia quella portata che deve essere mantenuta in tratti omogenei del corso d'acqua al fine di garantire il mantenimento delle biocenosi tipiche locali e la salvaguardia dell'equilibrio morfologico e delle caratteristiche fisico chimiche delle acque.

Il bilancio fa riferimento alle norme del Piano di bilancio idrico redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno che sono interamente consultabili alla pagina http://www.adbarno.it/adb/?page_id=2203.

Tutte le cartografie di riferimento sono invece scaricabili alla pagina http://www.adbarno.it/arnoriver/testo_ar.php?id=13.

Le cartografie non evidenziano particolari problematiche: l'intera zona montana del territorio comunale, per la parte di competenza del Bacino del Fiume Arno ricade all'interno di aree esterne agli acquiferi significativi, e la zona di fondovalle presenta un bilancio positivo.

L'unica potenziale fragilità è rappresentata nella tavola cartografica di Piano G, Aree a rischio di salinizzazione. Anche in questo caso comunque il rischio individuato peraltro solo per una porzione del fondovalle è identificato alla minima classe IS3 nelle quali non vi sono indizi di ingressione salina, ma in cui il sistema dei prelievi è tale da provocare un aggravio del fenomeni nelle aree contermini.

Per queste aree l'articolo 14 delle norme di Piano detta alcune condizioni ai prelievi, come la durata della concessione che non potrà essere superiore a 5 anni, e la possibile richiesta di installazione di un piezometro di controllo per prelievi superiori a 50.000 m³/anno.

Articolo 39.8 – Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico del Fiume Serchio

Il Piano di gestione delle Acque è stato redatto ai sensi di quanto stabilito dalla Direttiva 2000/60/CE del Parlamento europeo e del consiglio del 23 ottobre 2000 che istituisce un quadro per l'azione comunitaria in materia di acque, entrata in vigore il 22 dicembre 2000.

Scopo della direttiva è istituire un quadro per la protezione delle acque superficiali interne, delle acque di transizione, delle acque costiere e sotterranee che:

-impedisca un ulteriore deterioramento, protegga e migliori lo stato degli ecosistemi acquatici e degli ecosistemi terrestri e delle zone umide direttamente dipendenti dagli ecosistemi acquatici sotto il profilo del fabbisogno idrico;

-agevoli un utilizzo idrico sostenibile fondato sulla protezione a lungo termine delle risorse idriche disponibili;

-miri alla protezione rafforzata e al miglioramento dell'ambiente acquatico, anche attraverso misure specifiche per la graduale riduzione degli scarichi, delle emissioni e delle perdite di sostanze prioritarie e l'arresto o la graduale eliminazione degli scarichi, delle emissioni e delle perdite di sostanze pericolose prioritarie;



-assicuri la graduale riduzione dell'inquinamento delle acque sotterranee e ne impedisca l'aumento,

-contribuisca a mitigare gli effetti delle inondazioni e della siccità.

Ciò in quanto è riconosciuto che l'acqua non è un prodotto commerciale al pari degli altri, bensì un patrimonio che va protetto, difeso e trattato come tale.

Uno dei contenuti più rilevanti del Piano di Gestione è, senza dubbio, l'individuazione delle "misure supplementari", ovvero di quelle azioni o interventi da porre in essere per consentire il raggiungimento degli obiettivi ambientali individuati, dal medesimo piano, per ogni corpo idrico del bacino. Il Piano di Gestione del distretto idrografico del Serchio ha assegnato, ad alcune delle misure supplementari individuate, il valore di "Norma di Piano", rendendole immediatamente vincolanti per enti pubblici e soggetti privati a decorrere dalla data di adozione (cfr. Documento 9, "Sintesi delle Misure di Piano, paragrafo "Misure supplementari").

Per qualsiasi immissione di acque all'interno dei corpi idrici superficiali individuati nel Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico del Fiume Serchio, si deve ottemperare a quanto indicato nelle misure supplementari del suddetto piano (cfr. documento 9,9c e 9d) e in particolare alle schede norma n4,7,32 e 86.

Art. 39.9 - CLASSI DI FATTIBILITA'

La fattibilità del progetto di pianificazione, impostato nel rispetto delle limitazioni alla trasformazione imposte dalle normative sovraordinate, è stata verificata e normata facendo riferimento alle 4 "classi di fattibilità" individuate dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R.

Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

- 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.
- Per gli interventi edilizi di modesto impatto che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione.
- Gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno comunque essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo dello Strumento Urbanistico.
- Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

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:

- il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento



urbanistico vigente al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area nonché il funzionamento del sistema di scolo locale.

Nelle aree della pianura classificate a pericolosità I2 (Tr compreso tra 200 e 500 anni), per perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica è richiesto comunque di rialzare il piano di calpestio dei fabbricati di almeno 20 cm rispetto al piano di campagna, a meno di limitazioni derivanti da elementi di carattere tipologico e formale del patrimonio edilizio esistente. Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

Classe F3 - Fattibilità condizionata

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.

Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.

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

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

- carta geologica e geomorfologica di dettaglio;

risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;

- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;

- risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora, nelle aree collinari, siano previsti operazioni di sbancamento e riporto, nei limiti di quanto consentito dal RU;

- studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;

- analisi accurata delle problematiche rilevate e indicazione degli eventuali interventi per la mitigazione del rischio i quali in ogni caso non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, nè limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni.

In presenza di interventi di messa in sicurezza ed in relazione alla tipologia del dissesto dovranno essere eventualmente predisposti ed attivati opportuni sistemi di monitoraggio; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, dovrà essere documentata dagli esiti del sistema di monitoraggio attivato.



Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'eshaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato negli studi idraulici a supporto della presente e PGRA;
- progetto degli interventi di messa in sicurezza idraulica, anche con sistemi di difesa passiva: la dimostrazione del non aggravio della situazione al contorno deve necessariamente comprendere:
- l'allocazione dei volumi statici sottratti all'esondazione;
- la dimostrazione dell'efficienza delle zone di compensazione in funzione della direzione di flusso delle acque, così come modificata dai rilevati in progetto (piazzali, strade, parcheggi etc);

Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, questi ultimi nei limiti di quanto consentito dal POC, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate.

Qualunque intervento, anche di ristrutturazione, che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.

La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate deve essere subordinata agli esiti di uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricevente, da mitigarsi attraverso cisterne o invasi di prima pioggia. Nella progettazione delle superfici coperte, dovranno essere preferite le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua. Le reti fognarie per le acque bianche, devono essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità e bassa pendenza;

I nuovi spazi pubblici o privati, destinati a viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici;

La realizzazione di nuova viabilità non deve costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali debbono essere supportati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi;

Le acque raccolte dai pluviali delle coperture devono, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1h);

Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, devono essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee;

Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore deve essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali



modifiche da apportare. L'indagine deve essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali;

Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, debbono essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera;

Per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza.

Nelle aree della pianura classificate a pericolosità I2 (Tr compreso tra 200 e 500 anni), per perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica è richiesto comunque di rialzare il piano di calpestio dei fabbricati di almeno 20 cm rispetto al piano di campagna, a meno di limitazioni derivanti da elementi di carattere tipologico e formale del patrimonio edilizio esistente. Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Nelle aree della pianura classificate a pericolosità elevata e molto elevata, la quota di sicurezza dovrà essere definita a partire dal battente idrico indicato per l'area di intervento all'interno dello studio idraulico rappresentato nelle cartografie di riferimento e dettagliato nel "grid" a disposizione sul sito comunale. A tale battente dovrà essere aggiunto un idoneo franco di sicurezza che non potrà essere inferiore a 20 cm.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

Classe F4 - Fattibilità limitata

Nelle zone urbane l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza individuati e definiti in sede di redazione del 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.

Relativamente agli aspetti idraulici, per l'attuazione delle previsioni e degli interventi previsti dal R.U. è necessario rispettare le seguenti prescrizioni:

a) Devono essere rispettate le disposizioni di cui agli articoli relativi alle aree soggette ad alluvioni frequenti e poco frequenti e della L.R. 41/2018, e con pericolosità idraulica elevata definita nel PGRA, oltre ai principi dell'invarianza idraulica.

b) La realizzazione delle previsioni individuate cartograficamente e ricadenti in F4 è subordinata a quanto indicato nelle schede riportate nell'Allegato 1c delle presenti norme. In tali schede vengono riportate le condizioni per l'esecuzione delle previsioni di Piano. Tali prescrizioni sono da intendersi come vincolanti e propedeutiche alla realizzazione degli interventi previsti.

c) Relativamente agli interventi non individuabili cartograficamente, la loro fattibilità è subordinata alle opere necessarie alla loro messa in sicurezza sulla base dei battenti idrici presenti per il territorio comunale, come individuati nelle tavole Q2 e relative opere di compensazione. Gli interventi sono subordinati agli esiti di un idoneo approfondimento delle condizioni di rischio idraulico finalizzato a confermare il battente idrico definito delle tavole Q2.

d) La possibilità di realizzazione dell'intervento edilizio con condizioni di auto sicurezza è ammessa, ai sensi del 53/R, solo all'interno delle aree edificate, e deve essere verificata alla luce della L.R. 41/2018.



e) I nuovi parcheggi ad uso privato, a raso, con dimensioni superiori a 500 mq e i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua sono subordinati alla messa in sicurezza per eventi duecentennali.

f) Della sussistenza delle condizioni di non aggravio al contorno e del raggiungimento di idonee condizioni di autosicurezza deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

g) Per le aree in basso morfologico devono essere verificati i problemi di ristagno e adottate misure di mitigazione.

h) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità.

i) Nelle aree della pianura classificate a pericolosità elevata e molto elevata, la quota di sicurezza dovrà essere definita a partire dal battente idrico indicato per l'area di intervento all'interno dello studio idraulico rappresentato nelle cartografie di riferimento e dettagliato nel "grid" a disposizione sul sito comunale. A tale battente dovrà essere aggiunto un idoneo franco di sicurezza che non potrà essere inferiore a 20 cm.

Sono comunque consentiti gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e privato e del patrimonio edilizio esistente, per i quali deve essere garantita la gestione di quanto in essere, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200.

Relativamente agli aspetti geologici e/o sismici per l'attuazione delle previsioni e degli interventi previsti dal R.U. oltre alle prescrizioni relative alla classe F3 (Fattibilità condizionata, è necessario rispettare anche le seguenti prescrizioni:

a) In presenza di frane, la compatibilità dell'intervento con il contesto geomorfologico deve essere verificata attraverso specifiche indagini geognostiche e sismiche che devono prevedere l'esecuzione di profili sismici, di sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni, analisi di laboratorio e prove SPT in foro.

b) In presenza di scarpate, la compatibilità dell'intervento con il contesto geomorfologico deve essere verificata attraverso specifiche verifiche di stabilità, estese ad un congruo intervallo del versante. La campagna di indagini dovrà consentire la precisa caratterizzazione dell'ammasso roccioso, definendo tutti i parametri necessari allo sviluppo delle verifiche di stabilità ed alla ricostruzione del sottosuolo.

c) I risultati di tali studi dovranno essere inseriti all'interno di un specifica relazione e di esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica e/o, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'esito degli interventi.

Art. 39.10 - FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Sulla base dei criteri precedentemente esposti, ad ogni intervento previsto dal Progetto di Regolamento Urbanistico è stato attribuito un giudizio di fattibilità e sono state definite, quando necessarie le condizioni alla trasformazione.

Nelle zone a pericolosità idraulica elevata (Classe I3) e molto elevata (Classe I4), deve essere prioritariamente verificato che l'intervento rientri tra quelli consentiti dalla L.R. 24/07/2018 n° 41, (disposizioni in materia di gestione del rischio di alluvioni e potenziamento della tutela dei corsi d'acqua).



In ogni caso, per tutto il territorio comunale, la fattibilità degli interventi deve essere sempre prioritariamente verificata alla luce delle normative sovraordinate vigenti.

Solo se l'intervento previsto è compreso tra quelli consentiti dalle normative sovraordinate, si potrà procedere definendo la fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/r.

Per la definizione delle condizioni di criticità della risorsa idrica superficiale e sotterranea, si è fatto riferimento allo Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, al Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico del Fiume Serchio ed al Piano di Gestione Acque delle acque del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale (Pdg).

Laddove il Progetto Urbanistico è stato rappresentato attraverso schede monografiche nelle quali sono riportate le principali caratteristiche urbanistiche, il giudizio di fattibilità è stato compiutamente descritto nelle schede e sinteticamente rappresentato nella carta di fattibilità.

Per i comparti del sistema ambientale, è stata redatta un'apposita tabella nella quale sono inserite, per ogni comparto, le principali informazioni di carattere geologico, sismico ed idraulico con le relative classi di fattibilità. Anche i comparti del sistema ambientale sono riportati nella carta di fattibilità.

Per rendere più agevole e precisa la definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio, e delle opere necessarie per la mitigazione del rischio, nelle carte di fattibilità sono state indicate per ogni fattibilità, la rispettiva classe di pericolosità (geologica, idraulica e sismica locale).

Il giudizio di fattibilità si intende espresso per il massimo intervento consentito all'interno del comparto. Per interventi minori si deve far riferimento alla tabella di fattibilità geologica (appendice b) ed alle prescrizioni di cui all'Art.39 delle NTA.

Per quanto riguarda la definizione dei battenti idraulici indicati nelle schede si fa presente che essi derivano dagli studi idraulici eseguiti a supporto del presente studio e dai dati forniti dall'ex Autorità di Bacino del Fiume Serchio, soppressa a seguito della riforma dei distretti idrografici e della costituzione dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Per la valutazione della fattibilità degli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico al di fuori dei contesti rappresentati dalle schede monografiche di cui sopra, è stata predisposta una matrice, riportata a seguire, nella quale la classe di fattibilità è definita in modo univoco intersecando la classe di pericolosità competente al sito con la tipologia dell'intervento previsto all'interno di tale sito.

Art. 39.11 – Zona di Salvaguardia idraulica

1) La zona di salvaguardia idraulica è suscettibile di essere interessata da interventi strutturali (aree d'espansione, casse e serbatoi per interventi di laminazione, scolmatori di piena, e simili) volti a perseguire la laminazione delle piene, la messa in sicurezza degli insediamenti soggetti ad inondazione e la salvaguardia dell'incolumità delle popolazioni in essi residenti. Relativamente alla zona di salvaguardia idraulica trovano pertanto applicazione le disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, fino alla data di approvazione delle varianti di adeguamento del presente strumento di pianificazione urbanistica alle definitive determinazioni in merito ai predetti interventi strutturali. Gli interventi di cui alla lettera k) e l) dovranno essere coordinati con la progettazione delle casse di laminazione così come definite dall'accordo di programma "Per il trasferimento delle attività dell'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana e del Polo Universitario da Santa Chiara a Cisanello" approvato con Del. G.R. n. 42 del 19 Aprile 2005.



Nella Zona di salvaguardia sono ammissibili le seguenti trasformazioni, fisiche e funzionali:

- a) le trasformazioni funzionali all'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive quali le attività selvicolturali e l'attività di pascolo;
- b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione, temporanea o definitiva, della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio, ovvero di attenuazione dell'intensità di sfruttamento colturale dei suoli;
- c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;
- d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a 4 metri lineari, le quali non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti;
- e) la manutenzione e le reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili;
- f) la manutenzione e la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
- g) la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente:
 - come muretti a secco, di altezza non superiore a metri 1.50, ove preesistono,
 - come muretti in pietra faccia a vista, a sacco ovvero con leganti non visibile all'esterno, di altezza non superiore a metri 1,50, ove sussistano tracce della loro preesistenza, ovvero a perimetrazione delle aree di pertinenze di edifici, o di coltivi di pregio;
 - come reticolati radi di pali di legno, ovvero come siepi di essenze arbustive, ovvero come reti metalliche, di altezza non superiore a metri 1,50, mascherate sui due lati con siepi di essenze arbustive, soltanto a perimetrazione di coltivi di pregio;
 - come sistemi di fili metallici elettrificati sorretti da pali di legno, solamente a protezione delle aree adibibili a pascolo;
- h) l'installazione ed il mantenimento dei cartelli, di competenza delle pubbliche autorità recanti le indicazioni toponomastiche e/o segnaletiche, ovvero le prescrizioni derivanti da norme nazionali, o regionali, o provinciali, o comunali, in materia di divieti di accesso, di tutela della flora e della fauna, e simili, essendo preclusi la posa in opera ed il mantenimento di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, eccezione fatta per i cartelli recanti l'indicazione della struttura aziendale agricola, o di ristoro, o di servizio, raggiungibile mediante lo specifico tratto viario.
- i) le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- j) l'installazione di manufatti precari, alle condizioni e nei termini di cui all'articolo 4 dell'appendice 2.
- k) la realizzazione del polo scientifico "Scienze della vita Sant'Anna".
- l) la realizzazione di un parco urbano territoriale.

2) Per gli spazi scoperti ricadenti nella zona di salvaguardia idraulica sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- caccia, nei limiti delle relative specifiche disposizioni;
- attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio;
- ordinaria coltivazione del suolo;
- attività selvicolturali;
- attività di pascolo;
- mobilità pedonale;



- percorsi pedonali;
- percorsi ciclabili;
- mobilità equestre;
- mobilità meccanizzata limitata a:
 - percorsi carrabili
 - spazi di sosta
 - servizi di interesse generale a carattere privato
 - parco urbano territoriale

3) Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nella zona di salvaguardia idraulica sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni rurali;
- zootecnia, limitata a:
 - zootecnia di carattere familiare
 - zootecnia di carattere aziendale e interaziendale;
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura aziendali od interaziendali
- attività ricettive, limitate a:
 - agriturismo;
 - attrezzature tecnologiche.

4) Degli edifici, esistenti nella zona di salvaguardia idraulica, aventi legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della Legge regionale 14 aprile 1995, n. 64, un uso diverso da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero come annesso rustico, sono compatibili, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, le utilizzazioni in atto alla medesima predetta data.

5) Nei casi disciplinati dal seguente articolo le utilizzazioni compatibili degli spazi scoperti pertinenziali agli edifici, esistente nella zona di salvaguardia idraulica, diverse da quelle di cui al comma 2, sono esclusivamente quelle in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, nei limiti delle specifiche superfici impegnate alla medesima predetta data, ed inoltre le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura
- giardinaggio;
- giardini di pertinenza di unità edilizie;
- mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta;
- mobilità meccanizzata, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta.

Art. 40 – Schede di fattibilità

1. La fattibilità degli interventi urbanistici ed edilizi viene evidenziata attraverso specifiche schede normative relative alle diverse zone territoriali omogenee individuate dagli elaborati del P.O.C., in appendice lettera b) *Tabella guida per l'assegnazione delle classi di Fattibilità al di fuori delle schede norma relativamente alla Pericolosità Geologica*. Sono altresì individuate le fattibilità per i comparti nelle schede norma, allegato 1c.



Capo III– Condizioni alla trasformazione

Art. 41 - La Valutazione Ambientale Strategica delle trasformazioni e Valutazione di incidenza.

1. Il processo di valutazione Ambientale Strategica si svolge secondo quanto disposto dalla L.R.Toscana 12 febbraio 2010 n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)" e s.m.i. e al Titolo II del D. Lgs 152/2006 "Norme in materia Ambientale".

2. Nella valutazione ambientale strategica, si procede all'individuazione, alla descrizione e alla valutazione degli impatti significativi per l'ambiente, per il patrimonio culturale e paesaggistico e per la salute, secondo quanto stabilito dall'allegato VI al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

3. L'attività di valutazione ha lo scopo di garantire preventivamente che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani e programmi siano presi in considerazione durante l'elaborazione e prioritariamente alla sua approvazione. La stessa è caratterizzata dalle seguenti fasi e attività:

1. lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, nei casi di cui all'art. 5, comma 3 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;
2. fase preliminare per l'impostazione e la definizione dei contenuti e la definizione dei contenuti del rapporto ambientale;
3. l'elaborazione del rapporto ambientale;
4. lo svolgimento delle consultazioni;
5. la valutazione della variante, del rapporto ambientale e degli esiti della consultazione, con l'espressione del parere motivato;
6. la decisione;
7. l'informazione sulla decisione;
8. monitoraggio.

3. Il Rapporto Ambientale, redatto ai sensi dell'art. 24 della L.R.Toscana n.10/2010 contiene le informazioni di cui all'Allegato 2 della suddetta legge; in particolare:

- individua, descrive e valuta gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano o del programma;
- individua, descrive e valuta le ragionevoli alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano e programma, tenendo conto di quanto emerso dalle consultazioni nella fase preliminare;
- concorre alla definizione degli obiettivi e delle strategie del piano o del programma;
- indica i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio;
- dà atto delle consultazioni, nella fase preliminare, ed evidenzia come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti.

4. Le attività di monitoraggio previste del piano e dei programmi costituiscono parte integrante



del Rapporto Ambientale ed hanno come finalità, ai sensi dell'art. 29 della L.R.Toscana 10/2010 e s.m.i.:

- il controllo sugli impatti significativi derivanti, sull'ambiente, dall'attuazione del piano approvato;
- la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, al fine di individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e di adottare le opportune misure correttive.

Il responsabile del procedimento di varianti o atti diversi dal piano potrà definire ulteriori indicatori e forme di monitoraggio rispetto a quelle individuate dal Rapporto Ambientale del piano operativo comunale in base alla complessità e articolazione dell'intervento.

Potranno essere acquisiti e gestiti dati rilevati da Autorità e/o Soggetti competenti in materia ambientale attraverso la definizione di accordi, sia per il piano operativo comunale sia per atti diversi dal piano.

5. La valutazione ambientale strategica interessa piani e programmi della pianificazione territoriale come previsto dall'art. 5 della L.R.Toscana 10/2010 e s.m.i.. La stessa risulta obbligatoria quando definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a V.I.A. o a verifica di assoggettabilità a V.I.A., di cui agli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/2006 ovvero se possono determinare impatti significativi sulle finalità di conservazione di siti di interesse comunitario o regionale.

Per i casi sopra descritti sono sottoposti inoltre a valutazione d'incidenza.

In particolare si rimanda a quanto previsto dalla seguente disciplina vigente:

- l'art. 73-ter "Coordinamento tra VAS e valutazione di incidenza" della L.R.Toscana n. 10/2010. Detto articolo prevede che qualora sia necessario procedere alla valutazione di incidenza, tale valutazione dovrà essere effettuata nell'ambito della VAS del piano o programma, secondo le modalità previste dall'articolo 87 della L.R. 30/2015;

- l'art. 87 "Valutazione di incidenza di piani e programmi" della L.R. 30/2015. Detto articolo prevede che gli atti di pianificazione territoriale, urbanistica e di settore e loro varianti, qualora interessino in tutto o in parte pSIC e siti della Rete Natura 2000, o comunque siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi, contengono ai fini della valutazione d'incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997, apposito studio volto ad individuare i principali effetti sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo.

6. Al fine di evitare duplicazioni e reiterazioni dei processi valutativi verranno attuate ai fini del processo di valutazione ambientale strategica le forme di coordinamento e semplificazione dei procedimenti di valutazione previsti dalla disciplina vigente.

7. Le norme di cui all'articolo 44 42- definiscono condizioni alle trasformazioni del territorio comunale, derivanti dalla valutazione degli effetti ambientali del Piano Operativo comunale, effettuata secondo quanto disposto nel processo di valutazione ambientale strategica e della valutazione d'incidenza.

Art.42 - Misure di mitigazione

Le misure di mitigazione rappresentano le condizioni alla trasformazione che devono essere messe in atto o le misure necessarie per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Piano operativo.

Misure di mitigazione ambientale valide per tutto il territorio comunale



ACQUA

a) L' aumento del carico urbanistico nel territorio comunale è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento.

b) Per poter incrementare in modo ambientalmente sostenibile il numero di utenze nel Comune di San Giuliano è necessario prevedere intervento di sostituzione/riqualificazione della parte strutturale della rete in modo da non sprecare la risorsa idrica ed incrementare la sua disponibilità nel macrosistema.

a.c) Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
- la previsione di forme di approvvigionamento idrico alternative all'acquedotto per tutte le attività che richiedono il consumo di acqua non potabile.

a.d) Le reti duali interne (acqua potabile e risorsa alternativa) devono essere disconnesse, per evitare che possibili cali di pressioni nella rete pubblica di distribuzione e il non funzionamento delle valvole di non ritorno possano causare l'ingresso di acqua non potabile nella rete urbana.

b.e) Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.

c.f) Dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione.

d.g) Al fine di evitare di manomettere successivamente strade già asfaltate la progettazione dovrà prevedere la collocazione dei vani di alloggiamento dei contatori idrici a confine fra la proprietà pubblica e privata e dovrà definire il punto di conferimento degli scarichi fognari.

e.h) Le previsioni del PO sono strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire il sistema depurativo. Per le nuove utenze che non possono essere servite da impianto di depurazione dovrà essere previsto un sistema di trattamento autonomo con fitodepurazione o accompagnato da fitodepurazione come finissaggio.

f.i) E' necessario mettere in atto un monitoraggio delle perdite.

g.l) Per il rilascio della concessione è necessario avere acquisito il nulla osta da parte di Acque SpA relativamente alla fornitura idrica ed agli scarichi fognari, oppure a condizione che siano state proposte soluzioni alternative, accettate dal Comune.

m) Si prescrive per le nuove utenze, che non possono essere servite da impianto di depurazione, la previsione di impianti di fitodepurazione.

RIFIUTI

a) Dovrà essere proseguita la campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata finalizzata alla riduzione della produzione del rifiuto alla fonte, caldeggiando il biocompostaggio domestico.

b) Per nuove attività produttive, anche in caso di conversioni di attività, deve essere richiesto un parere preventivo all'Ente gestore del ciclo dei rifiuti in merito alle caratteristiche qualitative e quantitative del rifiuto prodotto ed alle infrastrutture previste per l'intercettazione delle varie



frazioni e la relativa accessibilità ai mezzi di raccolta.

c) Gli interventi previsti dal PO devono essere realizzati tenendo conto delle esigenze di raccolta differenziata, di compostaggio singolo o condominiale e di prelievo dei rifiuti da parte dell'Ente gestore.

ENERGIA

a) Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

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

- riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente tramite l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, deve essere affiancata, come elemento sinergico, la riduzione del consumo energetico procapite; questa strategia si realizza coinvolgendo il cittadino in un processo di responsabilizzazione individuale e collettivo tramite la diffusione di una "cultura del risparmio";

- dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;

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

- l'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "[Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna](#)", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;

- gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;

- i nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;

- dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio;

- i nuovi edifici dovranno tendere ad avere consumo energetico quasi zero entro il 2020;

- tramite il sistema delle ristrutturazioni dovrà essere aumentata la presentazione energetica del tessuto edilizio esistente;

- dovranno essere rispettate le norme prescritte dal D. Lgs. 192/2005.

ARIA

a) dovranno essere incentivate forme di trasporto promiscue quali servizi pubblici e servizi navetta mirati a limitare i flussi di traffico e in conseguenza aumento delle emissioni in atmosfera.

b) dovranno essere previste campagne di monitoraggio a livello comunale degli inquinanti dispersi in aria.



c) il Piano di zonizzazione acustica deve essere verificato per valutarne la coerenza con le previsioni di POC

RADIAZIONI NON IONIZZANTI

a) Devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.

b) Le DPA (fasce di rispetto), fornite dagli Enti Gestori, costituiscono vincolo all'edificazione per i luoghi adibiti a permanenza prolungata superiore alle 4 ore giornaliere

c) Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, gli elettrodotti devono correre, in cavo sotterraneo, ogni qualvolta possibile, e devono altresì essere previste, in fase di progettazione, particolari misure per evitare danni ai valori paesaggistici e ambientali tutelati.

AZIENDE INSALUBRI

a) Si prescrive la non ammissibilità di aziende a rischio d'incidente rilevante.

b) In generale non sono ammesse aziende insalubri di classe I e II in aree diverse dalle zone produttive-artigianali; tuttavia, in alternativa, per le piccole e medie imprese che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per promuovere l'espansione in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano.

SUOLO E SOTTOSUOLO

a) Valgono tutte le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.

b) Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.

c) I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

d) Dovranno essere evitate fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo provenienti sia dai centri abitati che dalle attività produttive.

ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA

si recepiscono tutte le norme riportate dal PIT-PPR per la II invariante – I caratteri ecosistemici del paesaggio

a) Dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati al fine di tutelare la biodiversità floristica e faunistica.

b) Dovrà essere incentivata e migliorata la qualità delle aree a verde pubblico presenti sul territorio comunale.

PAESAGGIO

1. Tutti i progetti di trasformazione dovranno essere corredati di appositi elaborati che dimostrino l'inserimento nel contesto paesaggistico sia attraverso cartografie, fotografie e relazioni.

2. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o



naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.

3. Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.

4. Gli interventi dovranno:

- essere realizzati in modo da non provocare alterazione della struttura del paesaggio in cui sono previsti;
- essere tali da costituire elemento di valore all'interno del paesaggio e non di degrado.

5. Le strutture e le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio circostante attraverso la scelta dei segni, delle forme e dei colori in coerenza con il mosaico paesaggistico circostante.

Le misure di mitigazione derivate dallo Studio di Incidenza e dai pareri rilasciati dagli Enti competenti, di seguito riportate si applicano all'intero territorio comunale ed alle aree di cui all'Appendice c alle presenti Norme come meglio precisato negli articoli seguenti e nelle specifiche schede norme, redatto sullo stato di conservazione delle specie e habitat dei Siti di Interesse Comunitario del Sito Selva Pisana e Monte Pisano.

1-Misure di mitigazione sito ZSC/ZPS "Selva Pisana" IT5170002

Di seguito si riportano le misure di mitigazione relative al sito ZSC/ZPS "Selva Pisana":

a) Controllo e gestione della vegetazione:

- controllo e gestione della vegetazione spontanea arborea, arbustiva e erbacea dei canali, dei corsi d'acqua, zone umide e garzaie, in modo che siano evitate operazioni di taglio, sfalcio, trinciatura, incendio, diserbo chimico, lavorazioni superficiali del terreno, durante il periodo riproduttivo dell'avifauna, e adottate prassi più attente all'equilibrio dell'ecosistema e alle esigenze delle specie, anche nel rispetto dei contenuti della Del. C.R. 155/97, compatibilmente con le necessità di sicurezza idraulica;

b) Scarichi non in pubblica fognatura:

- lo scarico di ogni insediamento non collegato alla pubblica fognatura e non scaricato nel reticolo idraulico afferente al Canale demaniale dei Mulini, confluisce nel Fiume Morto, per tutti i nuovi insediamenti non allacciati alla pubblica fognatura e quindi non convogliati al depuratore pubblico centralizzato, obbligo di realizzare – come trattamento secondario - un impianto di fitodepurazione, anche complementare ad altra tipologia di impianto di depurazione, nei seguenti casi:

1. scarico di acque reflue domestiche o assimilate da insediamenti con carico inquinante superiore a 20 Abitanti Equivalenti.

2. scarico di acque reflue industriali da insediamenti con carico inquinante superiore a 10 Abitanti Equivalenti.

L'obbligo di cui sopra decade solo nel caso in cui, in interventi di recupero, sia oggettivamente non presente una superficie utile da destinare alla fitodepurazione.

c) Infrastrutture

Di seguito si riportano le misure di mitigazione relative all'intervento "viabilità di raccordo tra il nuovo polo ospedaliero, la SS n12 del Brennero, SS n1 Aurelia e la SP n. 2 Vicaresè-tratta Madonna dell'Acqua/Cisanello", come da documento di valutazione del Parco, in merito al sito ZSC/ZPS "Selva Pisana":

–captazione, regimazione e successiva depurazione delle acque di prima pioggia;



–sottopassi

–in fase di cantiere, riduzione del disturbo della fauna determinata dalle polveri;

–in fase di esercizio, contenimento del disturbo alla fauna tramite l'uso di asfalto fonoassorbente;

–nel tratto p;

–di progetto più vicino al sit, realizzazione di una siepe della lunghezza pari al tratto e dello spessore di 20 metri, con valenza di corridoio ecologico;

–realizzazione di una o più aree umide ad allagamento variabile adatte alla pabulazione e riproduzione di specie legate ad ecosistemi umidi per almeno 400 mq;

–contenimento dell'inquinamento luminoso a norma di legge;

–nella fase di progettazione definitiva della viabilità (o di tratti di bessa): realizzazione di un Piano di manutenzione e di monitoraggio degli effetti di tutte le misure, in modo da verificarne il funzionamento, l'efficienza e la reale utilità rispetto agli obiettivi prefissati.

d) Urbanizzazione

per tutti gli interventi di recupero di edifici abbandonati collocati nella fascia di territorio esterna al perimetro del SIC Selva Pisana, ad una distanza compresa tra 1 e 1,6 chilometri più in dettaglio individuata individuata nella Cartografia appendice c) delle presenti norme, gli elaborati progettuali dovranno essere corredati da apposito Studio di Incidenza che, motivatamente, escluda o meno la presenza di rapaci o chiropteri negli edifici interessati dall'intervento. Qualora ne sia attestata la presenza, dovranno essere indicate le modalità di intervento per il recupero degli edifici atte alla loro tutela.

2- Misure di mitigazione sito ZSC "Monte Pisano" IT5120019

Di seguito si riportano le misure di mitigazione, in merito al sito ZSC "Monte Pisano":

Gestione risorse idriche, corsi d'acqua e difesa idraulica

Nonostante gli scarichi dei reflui prodotti dagli insediamenti localizzati nelle seguenti aree:

-interventi interni al SIC Monte Pisano (recupero del complesso di Mirteto);

-interventi contigui al SIC Monte Pisano (interventi di recupero localizzati nel capoluogo: Schede Norma: SA 9 – UTOE 1 Comparto 2 – UTOE 1 Comparto 3 – UTOE 1 Comparto 4 – UTOE 1 Comparto 6 – UTOE 1 Comparto 15 – UTOE 1 Comparto 16 - UTOE 1 Comparto 18);

-intervento localizzato a Sud-Ovest del Monte Castellare (Scheda Norma SA 17);

-intervento localizzato all'interno della Cava del Crocino – Agnano (SA 113);

non abbiano influenza sulle componenti del SIC Monte Pisano, ma solo potenziale influenza sulle componenti del SIC Monte Pisano, si prescrive che gli stessi, se non convogliati al depuratore pubblico centralizzato, siano obbligatoriamente pretrattati mediante la realizzazione – come trattamento secondario – di impianto di fitodepurazione, anche complementare ad altra tipologia di impianto di depurazione, nei seguenti casi:

1. scarico di acque reflue domestiche o assimilate da insediamenti con carico inquinante superiore a 20 Abitanti Equivalenti.

2. scarico di acque reflue industriali da insediamenti con carico inquinante superiore a 10 Abitanti Equivalenti.



L'obbligo di cui sopra decade solo nel caso in cui, in interventi di recupero, sia oggettivamente non presente una superficie utile da destinare alla fitodepurazione.

Altresì si prescrive che:

–siano approfondite, nelle successive fasi attuative degli interventi previsti dal POC, gli aspetti relativi ai possibili impatti derivanti dal recupero edilizio e dalle nuove edificazioni situate all'esterno del territorio urbanizzato;

–sia posta particolare attenzione, nei casi in cui non è previsto l'allacciamento alla pubblica fognatura, alla depurazione dei reflui, privilegiando la realizzazione di impianti adeguati alle esigenze e mettendo in atto tutti gli accorgimenti volti ad escludere contaminazioni della qualità delle acque del fiume Serchio e dei corsi d'acqua minori, con conseguenze negative nei confronti delle specie viventi legate a questo ecosistema. A tal scopo si rimanda alle prescrizioni sopra previste per la depurazione dei reflui prodotti dagli insediamenti;

–sia posta maggiore attenzione alla tutela naturalistica e alla qualità ambientale dei corpi idrici. Gli interventi da realizzarsi lungo i corsi d'acqua dovranno pertanto mantenere per quanto possibile la naturalità dei corsi d'acqua, privilegiando tecniche di "ingegneria naturalistica";

–nelle aree situate in adiacenza alle aree agricole e boscate dovranno essere escluse le emissioni di luce durante le ore notturne (eccetto luci di sicurezza). Particolare attenzione dovrà essere riservata anche all'illuminazione della viabilità pubblica affiancata da formazioni lineari arboree al fine di limiare il disturbo dell'avifauna;

–ove è prevista la localizzazione di aree a parcheggio, le relative superfici dovranno essere realizzate in materiali drenanti al fine di evitare l'impermeabilizzazione dei suoli, oltre che equipaggiate con adeguate superfici a verde;

–le sistemazioni a verde dovranno essere realizzate previa approvazione di un progetto specifico che preveda una attenta verifica delle aree di intervento, al fine di preservare le zone maggiormente sensibili sotto il profilo naturalistico-ambientale e garantire la successiva cura degli interventi realizzati, almeno per i primi tre anni;

–nella realizzazione dei futuri interventi localizzati in adiacenza alla ZSC "Monte Pisano" si invita a valutare l'utilizzo laddove possibile, del tetto verde per la copertura di ampie superfici. Il tetto verde assolve infatti diverse funzioni, tra cui quella di filtraggio dell'inquinamento e riduzione dell'anidride carbonica, filtraggio dell'acqua piovana inquinante, riduzione degli effetti delle "isole di calore" ed inoltre favorisce la ricreazione di ecosistemi;

–la previsione di idonee fasce di filtro, attraverso l'introduzione di fasce alberate di specie autoctone, continue e cespugliate, da interporre tra le aree soggette a maggior pressione antropica ed i contesti agricoli e forestali;

– gli interventi che interessano le aree parzialmente boscate o limitrofe, dovranno prevedere un adeguato equipaggiamento vegetazionale costituito da specie autoctone, al fine di tutelare gli spazi di valenza ambientale e incentivare lo sviluppo della rete ecologica locale. Nella realizzazione delle zone a verde si segnala la tipologia cosiddetta "wildflowers" locali o incolto, per la quale si forniscono indicazioni specifiche, riguardo all'impiego delle tecniche e delle specie, nel Manuale "Specie erbacee spontanee mediterranee per la riqualificazione di ambienti antropici" (ISPRA e Ministero dell'Ambiente);

–nella realizzazione di nuove opere e dei nuovi interventi di adeguamento stradale, dovranno essere ridotti gli impatti della viabilità sulla fauna, attraverso l'adozione di adeguate misure di mitigazione (sottopassi, dissuasori,...) con particolare attenzione a quei tratti che intersecano corridoi ecologici;



–in fase attuativa, gli interventi e gli eventuali piani attuativi dovranno essere sottoposti a specifica valutazione di incidenza art. 87 e seguenti della L.R. 30/2015, al fine di poter valutare con maggior dettaglio le azioni previste nelle rispettive fasi di cantiere e di esercizio.

TITOLO V – CRITERI DI COORDINAMENTO DELLE SCELTE LOCALIZZATIVE PER I TEMPI E GLI ORARI

Le presenti disposizioni sono definite in attuazione agli obiettivi di valorizzazione dell'azione amministrativa che mette al centro il territorio e il paesaggio, affrontando a tutti i livelli le interazioni legate alla mobilità, alla riqualificazione dei centri, alle dotazioni infrastrutturali, alla salvaguardia ambientale e in modo da valorizzare l'identità culturale delle singole comunità, esaltandone le differenze.

Art. 43 - La mobilità

Obiettivo: Migliorare l'accessibilità fisica alla città e la sua vivibilità attraverso la circolazione fluida e sicura al suo interno, la deviazione del traffico di attraversamento dei centri abitati e la riorganizzazione del trasporto pubblico. Assicurare mobilità lenta e veloce

Il Piano Operativo Comunale applica gli Obiettivi e le strategie individuate dal Piano Strutturale per una progressiva attuazione del principio di accessibilità.

Le azioni conseguenti consistono in:

- 1) Interventi per la riduzione dell'impatto ambientale del traffico nei centri, attraverso la realizzazione di tracciati di aggiramento e microinterventi di riorganizzazione della mobilità.
- 2) Interventi per il miglioramento della funzionalità della rete, sia a livello comunale sia sovracomunale, attraverso l'individuazione di nuovi tracciati e la separazione dei flussi di traffico a scala territoriale.

Oltre a tali interventi, il Piano prevede una valorizzazione della logica del passo e della strada come luogo della relazione pubblica, attraverso il potenziamento e lo sviluppo di una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale.

A fianco di questi obiettivi si invita a prevedere:

-l'ampliamento della mobilità anche per i cittadini più sfavoriti, in particolare anziani, attraverso una riorganizzazione del trasporto pubblico, prevedendo anche forme di mobilità alternativa e maggiormente accessibile come il bus a chiamata o il taxi.

-una campagna culturale per la riduzione del numero dei mezzi di trasporto privati circolanti e le varie forme di inquinamento conseguenti, sfruttando le possibilità di sincronizzazione degli utilizzatori (car - pooling).

Art.44 - Riorganizzazione dei tempi e degli orari dei servizi pubblici e privati

Attraverso l'azione coordinata dei seguenti Obiettivi l'Amministrazione Comunale definisce i propri atti di programmazione sul territorio .

Obiettivo 1: Alleggerire il carico di lavoro degli sportelli, facilitare l'accesso dei cittadini ai servizi pubblici, comunali e non, abbreviare il tempo impiegato nell'attesa dell'erogazione e negli spostamenti, migliorare la qualità dei servizi.

Il raggiungimento di tale obiettivo coniuga interventi di tipo organizzativo e gestionale con gli



atti di programmazione del territorio previsti dal PS e dal POC

Obiettivo 2: Valorizzare la soggettività dei bambini e delle bambine, come misura di qualificazione della città, riconoscendo loro il diritto a vivere, giocare e socializzare in sicurezza e libertà, favorendo al contempo la flessibilità e la personalizzazione degli orari di lavoro dei genitori.

Per il raggiungimento di tale obiettivo sono previsti interventi di riorganizzazione dei tempi e degli orari e gestionale interni e interventi di riorganizzazione del territorio.

Per il miglioramento della fruibilità e della qualità dei servizi, si invita a predisporre il ridisegno orario dei servizi scolastici in coordinamento con le principali azioni di politica a sostegno dei servizi sociali.

Progettazione di percorsi protetti di accesso alle scuole che, garantendo sicurezza e leggibilità, consentano agli alunni di andare a scuola non accompagnati.

Progetto di razionalizzazione dei percorsi e delle fermate degli autobus finalizzato alla riduzione del tempo di permanenza a bordo.

Obiettivo 3: Migliorare la vivibilità del Comune anche attraverso una riorganizzazione dei tempi e degli orari dei servizi pubblici e privati, orientandoli alle esigenze degli utenti.

Il raggiungimento di tale obiettivo include anche:

- a) le azioni di riforma degli orari dei Servizi amministrativi
- b) la riforma degli orari del Commercio, subordinata all'entrata in vigore della nuova Legge
- c) l'ampliamento dell'offerta culturale e di svago

Per quanto riguarda la riforma degli orari del commercio si invita a:

- programmare gli orari delle attività commerciali in modo da non far coincidere gli orari di apertura, di chiusura e i turni di riposo per gli esercizi dello stesso ramo di attività.
- integrare piccola e grande distribuzione.

Per quanto riguarda l'attività culturale e di svago:

La politica del tempo libero si interseca con la politica del verde, della cultura, dell'istruzione del commercio e del turismo, richiede il coordinamento dei vari assessorati comunali e di altri enti pubblici nei confronti delle politiche elaborate dalle diverse istituzioni interessate al tema.

Appendice a) Tabella guida per le attività produttive compatibili all'interno delle destinazioni urbanistiche

	Attività Economiche	Natura dell'attività In riferimento alla norma	Destinazione d'Uso conforme SUAP	Destinazione urbanistica
A	ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE			
A1	Ristoranti Pizzerie ecc	Esercizi di somministrazione alimenti e bevande (L.R. n. 62/2018)	Commerciale	A, B, D, E, F, Comparti misti
A2	Bar Birrerie Pub ecc	Esercizi di somministrazione alimenti e bevande (L.R. n. 62/2018)	Commerciale	A, B, D, E, F, Comparti misti
A3	Discoteche	Pubblico spettacolo prevalente su somministrazione (TULPS art. 68 e 80)	Commerciale	D,F
A4	Cinema e Teatri	Pubblico spettacolo (TULPS artt. 68 e 80)	Commerciale	A, B, F
A5	Auditorium e sale polifunzionali Struttura indipendente pertinenziale	Sala polifunzionale per eventi culturali, convegni, conferenze, mostre, eventi musicali e teatrali: locali soggetti a verifiche sicurezza (art. 80 TULPS)	servizi come l'attività principale	A, B, F
A6	Impianti Sportivi, Palestre Pubblici Privati	Attività soggetta a verifica della sicurezza (art. 80 TULPS)	servizi Direzionale commerciale, artigianale	A, B, D, F, Comparti misti
A7	Sale Gioco	Pubblico esercizio. Locali adibiti all'installazione di apparecchi e congegni per il gioco lecito (Art. 86 TULPS)	Commerciale	D
A8	Sale Scommesse	Pubblico esercizio: attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le sale da gioco (Art. 88 TULPS)	Commerciale	D
A9	Agriturismo somministrazione	Agriturismo connesso ad attività agricola (L.R. 30/2003)	Agricola/rurale residenzi agricola	E
B	PRODUZIONE DI ALIMENTI			
B1	Pasticcerie	Laboratori di produzione e vendita dei propri prodotti : Attività artigianale L. n. 443/85 E I.r. N. 53/2008	Artigianale al servizio della residenza commerciale	A, B, D, F, Comparti misti
B2	Panifici	Laboratori di produzione e vendita dei propri prodotti : Attività artigianale L. n. 443/85 E I.r. N. 53/2008 e L.R. n. 18/2011	Artigianale al servizio della residenza commerciale	A, B, D, F, Comparti misti
B3	Gastronomie	Laboratori di produzione e vendita dei propri prodotti : Attività artigianale L. n. 443/85, L.R. 53/2008	Artigianale al servizio della residenza commerciale	A, B, D, F, Comparti misti
B4	Pizzerie al taglio da asporto, Kebaberie, Creperie	Laboratori di produzione e vendita dei propri prodotti : Attività artigianale L. n. 443/85 e L.R. 53/2008	Artigianale al servizio della residenza, commerciale	A, B, D, F, Comparti misti
B5	Gelaterie, Yogurterie ecc	Laboratori di produzione e vendita dei propri prodotti : Attività artigianale L. n. 443/85 e L.R. 53/2008	Artigianale al servizio della residenza, commerciale	A, B, D, F, Comparti misti
B6	Laboratori Alimentari	Laboratori di produzione e vendita dei propri prodotti : Attività artigianale L. n. 443/85 e L.R. n. 53/2008	Artigianale	A, B, D, F, Comparti misti
B7	Mense struttura privata principale pertinenziale	Locali di preparazione e somministrazione pasti ai dipendenti propri o di altre strutture (L.R. n. 62/2018)	commerciale come l'attività principale	D
B8	Centri cottura	Locali di produzione pasti; attività artigianale di produzione alimenti	Artigianale commerciale direzionale	D
C	STRUTTURE ALBERGHIERE			
C1	Alberghi	Attività ricettiva alberghiera (L.R. n. 86/2016)	Ricettiva	F
C2	Motel	Attività ricettiva alberghiera con servizi all'automobilista (L.R. n. 86/2016)	Ricettiva	F
C3	Villaggi Albergo	Attività ricettiva alberghiera svolta in forma di residence (L.R. n. 86/2016)	Ricettiva	F
C4	Residenze turistico alberghiere	Strutture ricettive a gestione unitaria con alloggio in unità abitative (L.R. 86/2016)	Ricettiva	F
C5	Residenze d'epoca	Attività ricettiva alberghiera svolta in residenze d'epoca. (L.R. n. 86/2016)	Ricettiva/ civile abitazione	A, Ville
D	STRUTTURE EXTRA ALBERGHIERE			
D1	Affittacamere con mantenimento dei requisiti degli alloggi prive dei requisiti degli alloggi	Attività ricettiva svolta in massimo 6 stanze con massimo 12 posti letto (L.R. 86/2016)	residenziale ricettiva	A, B, C, E, F, Comparti misti, Ville
D2	Case per Vacanze	Unità abitative gestite unitariamente in forma imprenditoriale per affitto ai turisti (L.R. 86/2016)	Residenziale	A, B, C, E, F, Comparti misti, Ville

	Attività Economiche	Natura dell'attività In riferimento alla norma	Destinazione d'Uso conforme SUAP	Destinazione urbanistica
D3	Residence	Attività ricettiva extra alberghiera (L.R. 86/2016)	Residenziale	A, B, C, F, Comparti misti, Ville
D4	Case per ferie	Attività ricettiva extra alberghiera (L.R. 86/2016)	Ricettiva, residenziale	A, B, C, E, F, Comparti misti, Ville
D5	Ostelli per la gioventù	Attività ricettiva extra alberghiera (L.R. 86/2016)	Ricettiva	A, B, F
D6	Residenze d'epoca extra alberghiera	Attività ricettiva extra alberghiera (L.R. 86/2016)	Residenziale	A, Ville
D7	Agriturismo Alloggio	Attività ricettiva connessa all'attività agricola principale ai sensi della L.R. 30/2003	Agricola/Rurale	E
D8	Albergo diffuso		ricettiva e residenziale	A, E
E	ACCONCIATORI ED ESTETISTI			
E1	Acconciatori	Acconciatori – Servizi alla persona L. 174/2005 e L.R. 29/2013	Artigianale, direzionale, commerciale	A, B, D, E, F, Comparti misti
E2	Estetiste e Solarium	Estetisti – Servizio alla persona . L.R. 28/2004 e Reg. 47/2007	Artigianale, direzionale, commerciale	A, B, D, F, Comparti misti
E3	Tatuaggi e Piercing	Estetisti – Servizio alla persona . L.R. 28/2004 e Reg. 47/2007	Artigianale, direzionale, commerciale	A, B, D, F, Comparti misti
F	COMMERCIO			
F1	Esercizi di Vicinato	Attività di commercio svolta professionalmente su aree private in sede fissa su superfici di vendita non superiori a 300 mq. (L.R. n. 62/2018)	Commerciale	A, B, D, F, Comparti misti
F2	Medie strutture di vendita	Attività di commercio svolta professionalmente su aree private in sede fissa su superfici di vendita non superiori a 2.500 mq. (L.R. n. 62/2018)	Commerciale	Comparti misti, D
F3	Grandi Strutture di vendita	Attività di commercio svolta professionalmente su aree private in sede fissa su superfici di vendita superiori a quelle indicate in F1 ed F2. (L.R. n. 62/2018)	Commerciale per grandi strutture di vendita	Comparti misti, D
F4	Outlet	Esercizi adiacenti ai locali di produzione per la vendita esclusiva dei propri prodotti: Esercizi nei quali titolari di aziende vendono al dettaglio merci (non alimentari) prodotte almeno 365 giorni prima fine serie, eccedenze ecc.	come la destinazione principale; commerciale	A, B, D, Comparti misti
F5	Negozi destinati a distributori automatici		Commerciale	A, B, D, F, Comparti misti
F6	Vendita con mezzi elettronici (Internet)	Attività commerciale svolta mediante sito internet (L.R. n. 62/2018)	Direzionale/ Commerciale, artigianale, residenziale	Tutte le destinazioni omogenee
F7	Vendita al domicilio del consumatore. sede con deposito	Attività commerciale svolta svolta presso il domicilio del consumatore (L.R. n. 62/2018)	a) direzionale b) commerciale	A, B, D, F, Comparti misti
F8	Agricoltori con locali di vendita	Attività di vendita dei propri prodotti esercitata da imprenditore agricolo in locali dedicati D.Lgs. 228/2001	Agricola /rurale fuori d azienda agricola	E
F9	Edicole	Punti vendita quotidiani e periodici (L.R. n. 62/2018)	Commerciale	A, B, D, F, Comparti misti
F10	Distributori di Carburante Stradale ad uso pubblico	Commercio di Carburante (L.R. n. 62/2018)	Commerciale	Impianti Carburanti
F11	Distributori di carburante privati	Carburanti (L.R. n. 62/2018)	Come l'attività principale	Come l'attività principale
F11	Temporary shop	Attività di commercio di durata non superiore ai 90 gg. (art. 16 L.R. 62/2018)	Commerciale, artigianale, direzionale	Tutte le destinazioni omogenee
G	SERVIZI E LICENZE DI POLIZIA AMMINISTRATIVA			
G1	Agenzie d'Affari intermediazione di servizi intermediazione di beni	Attività di intermediazione professionale nella prestazione di servizi (art. 115 TULPS): agenzia pubbl., teatrale, disbrigo pratiche, onoranze funebri ecc Intermediazione nella vendita di beni (art. 115 TULPS) vendita su procura autoveicoli, intermediazione nella vendita di oggetti usati ecc.	a) Direzionale b) commerciale e residenziale	A, B, D, F, Comparti misti
G2	Phone Center e Internet Point	Locali adibiti a servizi di telefonia pubblica o a postazioni internet	Direzionale e Commerciale	A, B, D, F, Comparti misti
G3	Vendita di cose antiche o usate	Attività commerciale di rivendita di cose usate (L.R. n. 62/2018 e art. 126 TULPS)	Commerciale	A, B, D, F, Comparti misti
G4	Servizi di spedizione e trasporto merci uffici di recapito magazzini e logistica	Attività di recapito e spedizione merci	Commerciale, servizi artigianale	D
G5	Magazzinaggio e custodia merci per conto terzi	Attività di custodia merci per conto terzi	Commerciale, servizi artigianale	D

	Attività Economiche	Natura dell'attività In riferimento alla norma	Destinazione d'Uso conforme SUAP	Destinazione urbanistica
G6	Parcheeggi (rimessa di veicoli per tempi brevi)	Rimessaggio occasionale di veicoli per tempi brevi non soggetto ad obblighi di annotazione previsti ex art. 2 DPR 480/2001	Servizi	D
G7	Rimessaggio veicoli (per tempi prolungati)	Servizio di custodia veicoli su tariffa, attività commerciale (DPR 480/2001)	Servizi	D
H ALTRE ATTIVITA'				
H1	Tintolavanderie	Attività di lavanderie rientranti nella L.n. 84/2006 e L.R. n. 56/2013	Commerciale/ Artigianale	A, B, D, F, Comparti misti
H2	Lavanderie a gettone	Attività di lavanderia automatica senza presenza di personale (L. 84/2006)	Commerciale, Artigianale	A, B, D, F, Comparti misti
H3	Allevamento animali	Attività agricola di allevamento	Agricola/rurale	E
H4	Custodia animali	Servizio di custodia animali d'affezione (DPR 320/1954 e L.R. 59/2009)	Agricolo /Rurale, artigianale, commerciale, direzionale	D, E
H5	Toelettatura animali	Servizi di pulizia di animali da affezione	Artigianale e Commerciale	A, B, D, F, Comparti misti
H6	Studi medici e professionali	Attività professionale (L.R. 51/2009)	Direzionale e residenziale commerciale artigianale	A, B, D, F, Comparti misti
H7	Poliambulatori, Strutture sanitarie	Strutture sanitarie (L.R. n. 51/2009)	Direzionale	F
H8	Strutture Sociali (asili nido, RSA, ecc)	Strutture sociali a servizio della prima infanzia (L.R. n. 32/2002)	Direzionale	F
H9	Ludoteche, Baby Parking unità dedicata pertinenziale	locali adibiti in modo esclusivo o principale locali inseriti nelle strutture principali (scuole , strutture socio sanitarie ecc.)	Direzionale, artigianale o commerciale come l'attività principale	A, B, D, F, Comparti misti
H10	Laboratorio odontotecnico	Locali adibiti a laboratorio	Artigianato produttivo	A, B, D, F, Comparti misti
H11	Autolavaggio pertinenziale attività principale	attività di autolavaggio connessa ad altra principale (distributore carburante, ecc) autolavaggio esercitato in modo esclusivo o principale	come l'attività principale commerciale / artigianale	D, Impianti Carburanti
H12	Autoriparatori	Locali adibiti a riparazione autoveicoli	Artigianale	D
H13	Fabbro	Locali adibiti alla lavorazione e trasformazione di prodotti in ferro	Artigianale	D

Classi di Fattibilità degli interventi minori previsti all'interno dei comparti di cui alla carta di Fattibilità, e di tutti gli interventi esterni a tali comparti

Pericolosità Geologica

Trasformazioni ed attività	Pericolosità Geologica				
	G1	G2	G3 valle	G3 collina	G4

1	Interventi sul patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, superamento barriere architettoniche e adeguamento immobili esigenze dei disabili, ristrutturazione edilizia conservativa)					
	a. senza incrementi di carico urbanistico, incrementi planovolumetrici e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni	1	1	2	2	2
	b. con incrementi di carico urbanistico, incrementi di superficie coperta e di volume e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni	2	2	3	3	N.F.
2	Nuove edificazioni, compresa la ristrutturazione urbanistica e la ristrutturazione edilizia ricostruttiva, addizioni volumetriche di edifici esistenti, sostituzione edilizia; volumetrie interrato	2	2	3	3	N.F.
3	Nuovi interventi di infrastrutture a sviluppo puntuale, lineare e a rete	2	2	2	2	N.F.
4	Interventi di adeguamento e/o ristrutturazione di infrastrutture a sviluppo puntuale, lineare e a rete					
	a. senza modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	1	1	2	2	3
	b. con modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	2	2	3	3	3* - N.F.
5	Nuovi interventi di opere pubbliche, di interesse pubblico e relative attrezzature	2	2	3	3	N.F.
6	Interventi di adeguamento e/o ristrutturazione di opere pubbliche, di interesse pubblico e relative attrezzature					
	a. senza modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	1	1	2	2	3
	b. con modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	2	2	3	3	3* - N.F.
7	Parcheggi a raso ad uso pubblico e/o privato	2	2	3	3	N.F.
8	Opere pertinenziali					
	a. tettoie aperte, pergolati, recinzioni	1	1	2	2	3
	b. volumi tecnici e accessori di fabbricati esistenti	1	1	3	3	N.F.
9	recinzioni	1	1	2	2	3
10	Installazione di manufatti aziendali, serre fisse, manufatti per l'attività agricola amatoriale	2	2	3	3	N.F.
11	Installazione temporanea di manufatti e serre stagionali					
	a. senza opere di fondazione	1	1	2	2	3
	b. con opere di fondazione	2	2	2	3	N.F.
12	Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio	1	2	2	3	N.F.
13	Impianti sportivi pubblici o di uso pubblico	2	2	3	3	N.F.
14	Aree a verde di quartiere e verde pubblico attrezzato (panchine, fontane, giochi) senza creazioni di nuove volumetrie	1	1	2	2	N.F.
15	Alterazioni del profilo morfologico con scavi e/o riporti non connesse all'attività edilizia o alla conduzione di fondi agricoli	2	2	3	3	N.F.
16	Realizzazione di invasi e laghetti	2	2	3	3	N.F.
17	Depositi di merci e materiali comportanti la trasformazione permanente del suolo	2	2	3	3	N.F.
18	Depositi di merci e materiali senza trasformazione permanente del suolo	1	1	3	3	3
19	Opere temporanee di ricerca nel sottosuolo	1	1	1	2	2
20	Emungimenti di acque sotterranee per uso domestico, irriguo, industriale in area di pianura o per scavi sottofalda	1	2	3	3	N.F.
21	Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h<= 2,5mt	1	2	2	3	3
22	Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h>2,5mt	1	3	3	3	3
23	Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica	1	1	2	3	3

Le Classi di Pericolosità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 53/r del 25 Ottobre 2011

Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Geologica

G3valle corrisponde alla classe di pericolosità geologica G3 nelle aree di fondovalle;
G3collina corrisponde alla classe di pericolosità geologica G3 nelle aree collinari e montane.

* solo se non diversamente localizzabili altrimenti non fattibile

N.F. non fattibile

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

- si individua nelle carte di pericolosità (geologica, idraulica e sismica) la classe di appartenenza dell'intervento;
- si definisce la tipologia dell'intervento;
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i diversi aspetti delle pericolosità;

Classi di Fattibilità degli interventi minori previsti all'interno dei comparti di cui alla carta di Fattibilità, e di tutti gli interventi esterni a tali comparti

Pericolosità Sismica

Trasformazioni ed attività		Pericolosità Sismica			
		S1	S2	S3	S4
1	Interventi sul patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, superamento barriere architettoniche e adeguamento immobili esigenze dei disabili, ristrutturazione edilizia conservativa)				
	a. senza incrementi di carico urbanistico, incrementi planovolumetrici e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni	1	1	2	2
	b. con incrementi di carico urbanistico, incrementi di superficie coperta e di volume e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni	1	2	3	N.F.
2	Nuove edificazioni, compresa la ristrutturazione urbanistica e la ristrutturazione edilizia ricostruttiva, addizioni volumetriche di edifici esistenti, sostituzione edilizia; volumetrie interraste	1	2	3	N.F.
3	Nuovi interventi di infrastrutture a sviluppo puntuale, lineare e a rete	1	2	3	N.F.
4	Interventi di adeguamento e/o ristrutturazione di infrastrutture a sviluppo puntuale, lineare e a rete				
	a. senza modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	1	1	3	3
	b. con modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	1	2	3	3* - N.F.
5	Nuovi interventi di opere pubbliche, di interesse pubblico e relative attrezzature	1	2	3	N.F.
6	Interventi di adeguamento e/o ristrutturazione di opere pubbliche, di interesse pubblico e relative attrezzature				
	a. senza modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	1	1	2	3* - N.F.
	b. con modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	1	2	3	3* - N.F.
7	Parcheggi a raso ad uso pubblico e/o privato	1	2	3	N.F.
8	Opere pertinenziali				
	a. tettoie aperte, pergolati, recinzioni	1	1	2	3
	b. volumi tecnici e accessori di fabbricati esistenti)	1	1	2	N.F.
9	Recinzioni	1	1	2	3
10	Installazione di manufatti aziendali, serre fisse, manufatti per l'attività agricola amatoriale	1	2	3	N.F.
11	Installazione temporanea di manufatti e serre stagionali				
	a. senza opere di fondazione	1	1	2	3
	b. con opere di fondazione	1	2	2	N.F.
12	Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio	1	2	2	N.F.
13	Impianti sportivi pubblici o di uso pubblico	1	2	3	N.F.
14	Aree a verde di quartiere e verde pubblico attrezzato (panchine, fontane, giochi) senza creazioni di nuove volumetrie	1	1	2	N.F.
15	Alterazioni del profilo morfologico con scavi e/o riporti non connesse all'attività edilizia o alla conduzione di fondi agricoli	1	2	3	N.F.
16	Realizzazione di invasi e laghetti	1	2	3	N.F.
17	Depositi di merci e materiali comportanti la trasformazione permanente del suolo	1	2	3	N.F.
18	Depositi di merci e materiali senza trasformazione permanente del suolo	1	1	2	3
19	Opere temporanee di ricerca nel sottosuolo	1	1	2	2
20	Emungimenti di acque sotterranee per uso domestico, irriguo, industriale in area di pianura o per scavi sottofalda	1	2	3	N.F.
21	Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h<= 2,5mt	1	1	2	3
22	Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h>2,5mt	1	2	3	3
23	Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica	1	1	2	2
Le Classi di Pericolosità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 53/r del 25 Ottobre 2011		Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Sismica			

* solo se non diversamente localizzabili altrimenti non fattibile

N.F. non fattibile

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

- si individua nelle carte di pericolosità (geologica, idraulica e sismica) la classe di appartenenza dell'intervento;
- si definisce la tipologia dell'intervento;
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i diversi aspetti delle pericolosità;

<i>Appendice b) Classi di Fattibilità degli interventi minori previsti all'interno dei comparti di cui alla carta di Fattibilità, e di tutti gli interventi esterni a tali comparti</i>					
Pericolosità Idraulica					
Trasformazioni ed attività		Pericolosità idraulica			
		I1	I2	I3	I4
1	interventi sul patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione, sostituzione delle coperture in cemento amianto)	1	1	2	2
2	Interventi sul patrimonio edilizio esistente (restauro, risanamento conservativo, superamento barriere architettoniche e adeguamento immobili esigenze dei disabili, ristrutturazione edilizia conservativa)				
	a. senza incrementi di carico urbanistico, o incrementi di carico urbanistico che non consentano il pernottamento e comunque realizzati senza incrementi di superficie coperta	1	1	2	3
	b. con modifiche del carico urbanistico che consentano il pernottamento o incrementi di superficie coperta all'interno delle aree edificate	1	2	4	4
	c. con modifiche del carico urbanistico che consentano il pernottamento o incrementi di superficie coperta all'esterno delle aree edificate	1	2	4	4
3	Nuove edificazioni	1	2	4	4
4	Nuove edificazioni relative ad edifici rurali	1	2	4	4
5	Interventi di ristrutturazione urbanistica				
	a. senza incrementi di superficie coperta	1	2	3	3
	b. con incrementi di superficie coperta	1	2	4	4
6	Interventi di sostituzione edilizia o di incremento volumetrico realizzato tramite P.d.C. (art. 134 della LR 65/2014) o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva	1	2	4	4
7	Addizioni volumetriche per volumi tecnici realizzati tramite P.d.C. (art. 134 della LR 65/2014) comportanti un aumento di superficie coperta <50mq	1	2	2	4
8	Nuovi interventi di opere pubbliche, di interesse pubblico e relative attrezzature				
	a. All'interno del tessuto edificato	1	2	3	4
	b. All'esterno del tessuto edificato	1	2	4	4
9	Ampliamento e adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e relative attrezzature	1	2	3	4
10	Parcheggi a raso con superficie non superiore a 500 mq ad uso pubblico e/o privato purché non eccedenti le dotazioni minime di legge	1	1	2	3
11	Parcheggi a raso con superficie superiore a 500 mq ad uso pubblico e/o privato e/o parcheggi in fregio ai corsi d'acqua	1	2	4	4
12	Opere pertinenziali				
	a. senza incremento di superficie coperta e/o di volume	1	2	3	4
	b. con incremento di superficie coperta	1	2	4	4
13	recinzioni	1	1	3	3
14	Installazione di manufatti temporanei e serre stagionali	1	1	3	4
15	Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio	1	1	3	3
16	Impianti sportivi pubblici o di uso pubblico	1	2	4	4
17	Aree a verde di quartiere e verde pubblico attrezzato (panchine, fontane, giochi) senza creazioni di nuove volumetrie	1	1	2	2
18	Alterazioni del profilo morfologico con scavi e/o riporti non connesse all'attività edilizia o alla conduzione di fondi agricoli	1	1	3	3
19	Realizzazione di invasi e laghetti	2	2	4	4
20	Depositi di merci e materiali comportanti la trasformazione permanente del suolo	1	1	3	3
21	Depositi di merci e materiali senza trasformazione permanente del suolo	1	1	2	3
22	Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h<= 2,5mt	1	2	3	4
23	Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h>2,5mt	1	2	3	4
24	Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica	1	1	2	3

Le Classi di Pericolosità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 53/r del 25 Ottobre 2011

Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Idraulica

Per le casistiche evidenziate con deve essere preliminarmente verificata la fattibilità degli interventi ai sensi della L.R. 41/2018

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

- si individua nelle carte di pericolosità (geologica, idraulica e sismica) la classe di appartenenza dell'intervento;
- si definisce la tipologia dell'intervento;
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i diversi aspetti delle pericolosità;

Legenda

- Viabilità di progetto
- Comparti
- Zone di recupero
- ZCS zone speciali di conservazione (ex SIC)
- ZCS zone speciali di protezione e ZPS zone di protezione speciali coincidenti
- Parco Regionale
- Area contigua
- Area di indagine rapaci e chiroterteri

