

Comune di Bibbona

Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti

Capogruppo progettista

Massimo Fedeli

Sindaco

Arch. Gabriele Banchetti

Responsabile VAS e censimento P.E.E.

Ing. Serena Talamucci

Responsabile del Procedimento

GEOPROGETTI Studio Associato

Geol. Emilio Pistilli

Analisi geologiche

Rag. Roberta Menghi

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

H.S. Ingegneria s.r.l.

Ing. Simone Pozzolini

Analisi Idrauliche

Dott.ssa Agr. e Forestale Caterina Poli

Responsabile VINCA

Pian. Emanuele Bechelli

Paes. Chiara Balducci

Collaborazione al progetto

Norme Tecniche di Attuazione

Adottato con Del. C.C. n. del

Febbraio 2026



INDICE

PARTE PRIMA: CARATTERI E NORME GENERALI.....	9
TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI.....	9
CAPO 1 : Generalità.....	9
Art.1. Definizioni.....	9
Art.2. Contenuti del Piano Operativo.....	9
Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo.....	10
Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo.....	12
Art.5. Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato.....	12
Art.6. Regolamento Edilizio.....	13
CAPO 2 : Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo.....	15
Art.7. Valutazione degli effetti della trasformazione.....	15
Art.8. Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano.....	15
Art.9. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O.....	16
TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....	17
CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano operativo.....	17
Art.10. Strumenti di attuazione del Piano Operativo.....	17
Art.11. Intervento edilizio diretto.....	17
Art.12. Progetti Unitari Convenzionati.....	17
Art.13. Piani Attuativi.....	18
Art.14. Interventi di rigenerazione urbana.....	20
Art.15. Progetti di opere pubbliche.....	21
CAPO 2 : Norme e definizioni di carattere generale.....	22
Art.16. Definizioni e Parametri Urbanistici.....	22
Art.17. Distanze.....	22
Art.18. Distanze minime dai confini di proprietà.....	22
Art.19. Distanze minime tra edifici.....	23
Art.20. Distanze dalle strade.....	24
Art.21. Norme comuni in materia di distanze.....	25
Art.22. Distanze dai cimiteri.....	26
Art.23. Distanze dai corsi d'acqua.....	26

Art.24. Distanza di rispetto dai depuratori.....	27
CAPO 3 : Definizioni delle aree per il parcheggio.....	28
Art.25. Classificazione dello standard per parcheggi.....	28
Art.26. Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)-P1.....	28
Art.27. Parcheggi e autorimesse pertinenziali o per la sosta stanziale (privati) - P2.....	29
Art.28. Parcheggi per la sosta di relazione - P3.....	31
Art.29. Deroghe ai parametri urbanistico-edilizi per interventi finalizzati all’edilizia sostenibile.....	32
CAPO 4 : Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d’uso . Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	33
Art.30. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	33
Art.31. Destinazione d’uso attuale.....	33
Art.32. Mutamento della destinazione d’uso.....	34
Art.33. Residenziale.....	35
Art.34. Attività produttive e artigianali.....	36
Art.35. Attività commerciali all’ingrosso e depositi.....	36
Art.36. Attività commerciali al dettaglio.....	37
Art.37. Attività turistico ricettive.....	37
Art.38. Attività Direzionali e di servizio.....	38
Art.39. Attività Agricole.....	38
Art.40. Attrezzature di servizio pubbliche.....	39
CAPO 5 : Interventi edilizi.....	41
Art.41. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo.....	41
Art.42. Interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia.	41
PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	42
TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	42
CAPO 1 : La classificazione degli edifici esistenti e interventi ammessi.....	42
Art.43. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico.....	42
Art.44. Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.R.V.).....	43
Art.45. Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.Va.).....	44
Art.46. Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.E.V.).....	45
Art.47. Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.S.V.).....	45
Art.48. Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.P.V.).....	46

Art.49. Edifici non censiti.....	46
Art.50. Edifici degradati e diruti.....	47
Art.51. Manufatti di valore testimoniale presenti sul territorio comunale.....	48
Art.52. Edifici posti in zone speciali.....	48
Art.53. Analisi storico-critica degli edifici classificati E.R.V., E.Va, e E.E.V.....	49
Art.54. Criteri di intervento.....	50
CAPO 2 : Interventi di carattere funzionale e pertinenziale.....	55
Art.55. Recupero dei sottotetti.....	55
Art.56. Opere pertinenziali, manufatti precari e piscine.....	55
PARTE TERZA: GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA.....	56
TITOLO IV: IL TERRITORIO URBANIZZATO CONSOLIDATO.....	56
CAPO 1 : Definizione Generale.....	56
Art.57. Il territorio urbanizzato e le sue parti.....	56
Art.58. Il territorio urbanizzato consolidato.....	57
CAPO 2 : Centri storici ed aree storicizzate.....	58
Art.59. Disciplina generale per le zone A.....	58
Art.60. Borgo Antico – SOTTOZONA “A1.”	59
Art.61. Tessuti Storici consolidati – SOTTOZONA “A2”	60
Art.62. Ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici.....	60
Art.63. L'albergo diffuso.....	61
CAPO 3 : Aree a prevalente destinazione residenziale – Zone B.....	62
Art.64. Disciplina generale per le zone B.....	62
Art.65. Tessuti caratterizzati dalla presenza di edifici di diversa matrice storica e tipologica : B1.....	63
Art.66. Insediamenti di recente formazione originati da Piani Attuativi: B2.....	64
CAPO 4 : Aree a prevalente destinazione produttivo-artigianale, commerciale e direzionale e servizi – Zone D.....	65
Art.67. Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale – D.....	65
Art.68. Tessuto produttivo di completamento :D1.....	65
Art.69. Insediamenti commerciali esistenti :DC1.....	67
CAPO 5: Insediamenti turistici – Zone Tr.....	68
Art.70. Attrezzature alberghiere e Residenze turistiche alberghiere – TR1.....	68
Art.71. Attrezzature a campeggio – TR2.....	69
Art.72. Aree per attrezzature ricreative e di servizio – TR3.....	69

CAPO 6: Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione.....	70
Art.73. Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – Ic.....	70
CAPO 7: Aree di connettività urbana.....	71
Art.74. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0.....	71
Art.75. Aree di verde privato : Vpr.....	71
Art.76. Aree a verde naturale : VN.....	71
TITOLO V: SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTÀ PUBBLICA E PER LA BALNEAZIONE	73
CAPO 1 : Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale.....	73
Art.77. Definizione generale delle zone F.....	73
Art.78. Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1.....	73
Art.79. Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2.....	73
Art.80. Zone per servizi di interesse comune e generale: F3.....	74
Art.81. Impianti tecnologici di interesse generale - F4.....	75
CAPO 2 : Le infrastrutture per la mobilità.....	76
Art.82. Caratteri generali.....	76
Art.83. Zone destinate alla viabilità veicolare.....	76
Art.84. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalistico.....	78
Art.85. Percorsi ciclo-pedonali.....	78
Art.86. Verde di arredo stradale.....	79
Art.87. Ambito ferroviario e fascia di rispetto ferroviaria.....	79
CAPO 3 : Le infrastrutture per la balneazione.....	80
Art.88. Piano Attuativo delle aree per la balneazione marina.....	80
Art.89. Aree per la balneazione marina - AB.....	80
PARTE QUARTA: IL TERRITORIO RURALE.....	81
TITOLO VI: Gli interventi nel Territorio Rurale.....	81
CAPO 1 : Caratteri Generali.....	81
Art.90. Disposizioni generali.....	81
Art.91. Agriturismo e agricampeggio.....	82
Art.92. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.....	83
Art.93. Costruzione di recinzioni nel territorio rurale.....	84
Art.94. Strade private all'interno del territorio rurale.....	85
Art.95. Articolazione del territorio rurale.....	85
Art.96. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale.....	86

TITOLO VII: Disciplina dei nuovi interventi.....	88
CAPO 1 : Disciplina degli interventi a carattere residenziale-rurale.....	88
Art.97. Abitazioni rurali.....	88
CAPO 2 : Disciplina dei manufatti aziendali.....	91
Art.98. Definizione dei manufatti aziendali.....	91
Art.99. Caratteristiche degli annessi di cui al precedente art. 98 comma 1 lettera a)(manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni).....	91
Art.100. Caratteristiche degli annessi di cui al precedente art. 98 comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni).....	92
Art.101. Caratteristiche degli annessi di cui precedente art. 98 comma 1 lettera c) (manufatti aziendali non temporanei).....	93
Art.102. Caratteristiche degli annessi di cui al precedente art. 98 comma 1 lettera d) (annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014).....	94
Art.103. Caratteristiche degli annessi di cui al precedente art. 98 comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.).....	95
CAPO 3: Disciplina dei manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.....	99
Art.104. Definizione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero degli animali domestici.....	99
Art.105. Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.104 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale).....	99
Art.106. Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.104 comma 1 lettera b) (manufatti per il ricovero di animali domestici).....	101
Art.107. Maneggi.....	103
TITOLO VIII: Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale....	105
CAPO 1 : Interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.....	105
Art.108. Area di pertinenza degli edifici.....	105
Art.109. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola.....	106
Art.110. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.....	106
Art.111. Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola.....	107
CAPO 2 : Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettera d) della L.R. 65/2014.....	112
Art.112. Attività produttive nel territorio rurale.....	112
Art.113. Campagna abitata/urbanizzata - TR10/TR11.....	112
PARTE QUINTA: GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO.....	114

TITOLO IX : TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.....	114
CAPO 1 : Il territorio suscettibile di trasformazione.....	114
Art.114. Interventi soggetti a scheda norma.....	114
Art.115. Interventi Diretti : ID.....	114
Art.116. Progetti Unitari Convenzionati: PUC.....	115
Art.117. Aree di Trasformazione: AT.....	116
Art.118. Aree di Riqualificazione urbanistica: RQ.....	117
Art.119. Progetto di Opera Pubblica: OP.....	117
CAPO 2 : La rigenerazione o riqualificazione urbana.....	119
Art.120. Definizione generale.....	119
Art.121. Trasferimenti di volumi. Aree di decollo e di atterraggio.....	119
Art.122. Compensazione urbanistica e credito edilizio.....	119
Art.123. Perequazione territoriale.....	120
CAPO 3 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell’art.25 della L.R. 65/2014.....	121
Art.124. Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione.....	121
PARTE SESTA: LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITA’ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITA’ GEOLOGICA, IDRAULICA E SIMICA.....	122
TITOLO X: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.....	122
CAPO 1 - Le Fonti energetiche rinnovabili.....	122
Art.125. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	122
Art.126. Criteri generali per l’istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili...	122
CAPO 2 – Zone speciali.....	124
Art.127. Aree di rispetto cimiteriale.....	124
Art.128. Area di rispetto dei depuratori.....	124
Art.129. Area di rispetto da siti di captazione.....	124
Art.130. Realizzazione di nuove linee elettriche e costruzione di nuove cabine elettriche, distanze di prima approssimazione DPA.....	125
Art.131. Aree di rispetto dal metanodotto.....	126
Art.132. Aree di giacimento.....	126
Art.133. Aree del Demanio Militare.....	126
Art.134. Aree per le opere di messa in sicurezza idraulica.....	127

CAPO 3 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale.....	128
Art.135. Beni paesaggistici.....	128
Art.136. Aree boscate.....	128
Art.137. Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa.....	129
CAPO 4 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	130
Art.138. Norme Generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia...	130
Art.139. Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali.....	130
Art.140. Modificazioni della permeabilità dei suoli.....	131
Art.141. Approvvigionamento e risparmio idrico.....	131
Art.142. Depurazione.....	132
Art.143. Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale.....	133
Art.144. Inquinamento acustico.....	134
Art.145. Risparmio energetico.....	134
TITOLO XI: DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO. NORME FINALI.....	136
CAPO 1 – Tutela dell'integrità fisica del territorio.....	136
Art.146. Disposizioni generali relative alla conservazione del suolo, degli ecosistemi, della flora e della fauna.....	136
Art.147. Disposizioni generali relative alla tutela delle risorse idriche di sottosuolo.....	136
Art.148. Disposizioni generali relative alla tutela delle risorse idriche superficiali.....	137
Art.149. Disposizioni generali relative al risparmio idrico.....	138
Art.150. Disposizioni generali relative alla depurazione delle acque.....	139
Art.151. Disposizioni generali relative al sistema fognario.....	140
Art.152. Tutela del reticolo idrografico superficiale.....	141
Art.153. Contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli.....	141
CAPO 2 – Fattibilità delle previsioni urbanistiche.....	143
Art.155. Elaborati vigenti derivanti dal P.S.I.....	143
Art.156. Elaborati di nuova redazione del PO.....	143
Art.157. Elaborati di riferimento.....	144
Art.158. Pericolosità geologiche, idrauliche e sismiche.....	144
Art.159. Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici.....	146
Art.160. Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici.....	148
Art.161. Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni.....	149

Art.162. Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica.....	150
PARTE SETTIMA: DISPOSIZIONI FINALI.....	152
TITOLO XII: NORME FINALI.....	152
Art.163. Barriere architettoniche.....	152
Art.164. Linea Dividente demaniale.....	152
Art.165. Edilizia sociale.....	152
Art.166. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile.....	153
Art.167. Salvaguardie e norme transitorie.....	153
Scheda A – Fac simile Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente, patrimonio urbano.....	156
Scheda B – Fac simile Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente, patrimonio rurale.....	159

PARTE PRIMA: CARATTERI E NORME GENERALI

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 : Generalità

Art.1. Definizioni

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

Art.2. Contenuti del Piano Operativo

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

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

2. Il Piano Operativo contiene inoltre:

- a) i criteri di fattibilità geologici, sismici e idraulici degli interventi di trasformazione dell'esistente e/o di nuova previsione ai sensi del DPGR n.5/R 20.01.2020;
- b) indicazioni e prescrizioni per la redazione della relazione geologica ed idrogeologica di supporto ai nuovi interventi.

Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo

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

- nella PARTE I, sono dettate le disposizioni generali del piano, valide a tempo indeterminato e per tutto il territorio comunale;
- nella PARTE II è definita la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- nella PARTE III è definita la disciplina della trasformazione urbana, valida a tempo indeterminato ;
- nella PARTE IV è definita la disciplina del territorio rurale, valida a tempo indeterminato;
- nella PARTE V è definita la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, valida per cinque anni successivi all'approvazione del P.O.;
- nella PARTE VI è definita la disciplina specialistica relativa all'utilizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, la disciplina per il sistema infrastrutturale della mobilità, la disciplina delle zone speciali, le disposizioni geologiche, Sismiche e di Rischio Idraulico, valide a tempo indeterminato
- nella PARTE VII le disposizioni finali

2. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

- Relazione generale
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR
- Tavola n.1.n – Vincoli sovraordinati, n.2 quadranti scala 1:10.000
- Tavola n. 2.n – Disciplina del territorio rurale, n.2 quadranti scala 1:10.000 e n.1 quadrante scala 1:5.000
- Tavole n.3.n - Disciplina del Territorio Urbano, n. 5 quadranti scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Allegati alle NTA:
 - Allegato A – Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente, composta da:
 - All.A1.n° - Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente, n. 7 quadranti scala 1:5.000 e n.1 quadrante scala 1:1.000/2.000
 - All.A2 – Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente Storico Rurale
 - All.A3 - Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente Storico Urbano
 - Allegato B – Schede Norma, composto da:
 - Allegato B1 – Schede Norma loc. Marina di Bibbona
 - Allegato B2 – Schede Norma loc. La California – Mannaione
 - Allegato B3 – Schede Norma loc. Bibbona
 - Allegato B4 – Schede Norma Territorio Rurale
 - Allegato B5 – Scheda Norma Variante al R.U. – n. 9 dell'UTOE 2C – Bibbona – AT2: Rondinaia, ai sensi dell'art. 30 e 32 della L.R.T. 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii. Approvata con Del. C.C. n. 43 del 21.06.2022 e pubblicata sul BURT, Parte II, n. 27 del 06.07.2022.

- Allegato C – Album delle attrezzature a campeggio - TR2
- Allegato D – Dimensionamento e verifica standard
- Allegato E – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
- Allegato F – Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione

PEBA, composto da:

- Relazione censimento
- Tavole PEBA – Programma di abbattimento delle barriere architettoniche, scala 1:5.000

Valutazione Ambientale Strategica e VINCA composta da:

- doc. QV1 - Rapporto Ambientale
 - doc. QV1a - Allegato A al Rapporto Ambientale: schede di valutazione
 - doc. QV1b - Allegato B al Rapporto Ambientale: i servizi a rete, le linee dell'alta tensione e gli aspetti acustici
 - doc. QV1c – Allegato C al Rapporto Ambientale: la caratterizzazione ambientale
- doc. QV2 - Sintesi non Tecnica
- doc. QV3 – Valutazione di Incidenza Ambientale V.Inca.A

Indagini geologiche, composte da:

- Tav QG04 - Carta Idrogeologica e delle problematiche idrogeologiche
- Tav QG08 - Carta della Vulnerabilità Idrogeologica e dell'intrusione salina
- Tav QG09 - Carta della Pericolosità geologica;
- Tav QG10 - Carta della Pericolosità sismica locale;
- Tav QG11 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici;
- Tav QG12 - Carta dell'esposizione sismica;
- Tav QG13 - Carta della vulnerabilità sismica;
- Tav QG14 - Carta delle aree a rischio sismico
- Rel Qg15 – Relazione geologica

Indagini idrologico-idrauliche, composte da:

- REL.QI1 – Relazione idrologica-idraulica;
- REL.QI2 – Allegati alla relazione idraulica;
- REL.QI3 – Relazione sui criteri di fattibilità idraulica;
- TAV.QI1 – Planimetria di modellazione idrologica;
- TAV.QI2 – Planimetria di modellazione idraulica;
- TAV.QI3 – PGRA vigente;
- TAV.QI4 – Proposta di modifica del PGRA;
- TAV.QI5 – Altezze di esondazione TR = 200 anni;
- TAV.QI6 – Velocità di esondazione TR = 200 anni;
- TAV.QI7 – Magnitudo idraulica LR41-2018;
- TAV.QI8 – Aree presidiate e di fondovalle;
- TAV.QI9 – Carta delle quote di esondazione TR = 200 anni;

- TAV.QI10 – Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni idraulici.

Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è direttamente precettivo ed operativo, ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi successivi.
2. Le previsioni per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in esso contenute, ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella relazione del P.O. stesso, per i cinque anni successivi alla sua approvazione.
3. Le previsioni che si attuano mediante Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati, ai sensi dell'art.95 comma 11 della L.R.65/2014; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano Operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati convenzionati, oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o il progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d) dell'art.95 della L.R.65/2014, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.
4. I vincoli preordinati all'esproprio, ai sensi dell'art.95 comma 10 della L.R.65/2014, perdono efficacia se entro il termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica.
5. I piani attuativi di iniziativa privata vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del Piano Operativo mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo i piani stessi possono essere adeguati, con specifica variante, su richiesta dei privati interessati, alle nuove norme contenute nel presente P.O.
6. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi a costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o a altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
7. Alle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Piano Operativo ed ai vincoli preordinati all'esproprio in esso contenute alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano e della modifica sostanziale che li contempla si applicano le specifiche disposizioni dell'art. 95 della LR 65/2014. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 ed 11 dell'articolo 95 della LR 65 /2014, per un periodo massimo di cinque anni. La proroga è disposta dal Comune, con unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

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

1. Ai fini dell'applicazione inderogabile dei limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi

pubblici dedicati alle attività collettive, al verde pubblico e ai parcheggi, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nelle Tavole della “Disciplina del territorio” del PO, con la specifica lettera alfabetica, sono individuate le seguenti zone territoriali omogenee, così come definite all’art. 2 del citato D.M.:

- Zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi. Comprendono le zone del centro storico del capoluogo e i nuclei di più antica formazione, i beni culturali individuali, i manufatti e i siti interesse storico-artistico o di notevole valore ambientale;
- Zone B, le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Comprendono le zone sostanzialmente sature e quelle di completamento edilizio che sono destinate ad un uso prevalentemente residenziale;
- Zone C, equiparate alle aree indicate al successivo art.117, le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l’edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti zone B. Comprendono le zone di espansione, destinate alla nuova edificazione, prevalentemente residenziale, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi;
- Zone D, le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- Zone E, le parti del territorio destinate agli usi agricoli;
- Zone F, le parti di territorio destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale.

2. Il perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell’art.4 della L.R. 65/2014, è rappresentato nelle tavole della Disciplina del territorio rurale – scala 1:10.000 e nelle tavole della Disciplina del territorio urbano – scala 1:2.000.

3. Fanno parte del territorio urbanizzato, la residenza e i luoghi dell’abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.

4. Il Piano Operativo suddivide il territorio urbanizzato in:

- territorio urbanizzato consolidato, disciplinato alla PARTE III Titolo IV
- territorio suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, disciplinato nella PARTE V, Titolo IX, che ricadono all’interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.

Art.6. Regolamento Edilizio

1. L’attività edilizia è disciplinata, oltre che dalle presenti norme, dal Regolamento Edilizio Comunale (R.E.), da approvare in conformità all’art. 217 della L.R. 65/2014 e al Regolamento Edilizio Tipo (D.P.G.R. 39/R/2018).

2. Il R.E. disciplina in particolare gli aspetti procedurali, igienico-sanitari, tecnico-costruttivi e di decoro degli interventi, nonché la composizione e il funzionamento della Commissione per il

Paesaggio e degli altri organi consultivi.

3. In caso di contrasto tra le disposizioni delle presenti NTA e quelle del Regolamento Edilizio:

- Prevalgono le presenti NTA per quanto riguarda la disciplina delle destinazioni d'uso, gli indici e i parametri urbanistici dimensionali (fatto salvo il recepimento delle definizioni uniformi di cui al D.P.G.R. 39/R/2018).
- Prevale il Regolamento Edilizio per quanto riguarda le modalità esecutive, i requisiti prestazionali degli edifici e le procedure amministrative.

4. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi utilizzate nel presente Piano Operativo si intendono riferite a quelle contenute nel Regolamento Edilizio conformato al D.P.G.R. 39/R/2018.

CAPO 2 : Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo

Art.7. Valutazione degli effetti della trasformazione

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le disposizioni della normativa regionale e nazionale. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, non sono sottoposti a VAS ne' a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante del P.O. e che siano stati oggetto di specifica valutazione nell'ambito della procedura di VAS espletata per il Piano Operativo.
2. Per ogni intervento di trasformazione previsto dal Piano Operativo devono essere rispettate le eventuali indicazioni contenute nei documenti di VAS. In particolare per le aree destinate ad interventi di trasformazione assoggettati a piani attuativi devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede del Rapporto ambientale di VAS ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Gli interventi sono assoggettati a specifica verifica secondo i criteri contenuti nella scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.
3. La verifica è sempre operata dal Direttore dei Lavori ad avvenuta ultimazione dei lavori ed è depositata presso il Comune contestualmente alla certificazione di conformità delle opere.
4. L'approvazione di piani attuativi, anche quando non soggetti a VAS, e di progetti unitari convenzionati è comunque subordinata alle seguenti verifiche:
 - disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
 - capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
 - capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
5. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alle disposizioni di cui alla PARTE V Titolo VII delle presenti norme.

Art.8. Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano

1. In conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale Intercomunale, il Piano Operativo stabilisce, per gli interventi rilevanti ai fini del dimensionamento, limiti quantitativi allo sviluppo edilizio ed urbanistico nel territorio comunale.
2. Gli interventi ammessi dal Piano Operativo sono soggetti alle limitazioni indicate nell'Allegato D delle presenti norme in relazione alla tipologia degli interventi urbanistici ed edilizi ed alla destinazione d'uso.
3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui al comma precedente e valutare gli interventi di recupero edilizio e di riqualificazione degli insediamenti, lo sviluppo edilizio ammesso in conformità alle previsioni del Piano Operativo è sottoposto a monitoraggio con i tempi e le

modalità indicati ai successivi tre commi.

4. Con cadenza annuale gli Uffici Comunali verificano gli effetti delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale sulle attività indicate all'art. 15 comma 1 ter della LR 65/2014.

5. Con cadenza di norma biennale gli Uffici Comunali verificano lo stato di attuazione delle previsioni del Piano Operativo sia in relazione al dimensionamento insediativo che alla dotazione di spazi e servizi pubblici (standard urbanistici di cui al DM 1444/1968), valutando in particolare il rispetto dello standard per le aree per l'istruzione dell'obbligo, e qualora necessario apportando i necessari correttivi anche con specifica variante urbanistica. Durante la verifica, sarà necessario effettuare una ricognizione degli interventi di recupero e riqualificazione edilizia già realizzati, confrontandoli con gli interventi di nuova edificazione. Se ritenuto opportuno, si potranno proporre specifiche varianti allo strumento urbanistico, con l'obiettivo di dare priorità agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, favorendo così la riqualificazione del patrimonio già presente.

6. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo il Comune redige una relazione sullo stato di attuazione delle previsioni in esso contenute.

Art.9. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O.

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

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

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

3. Il P.O. individua come standard residenziale per abitante la superficie edificabile o edificata (SE). Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, in conformità con quanto previsto dal P.S.I., si assume la previsione di - equivalente a 40 mq di SE - come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano operativo

Art.10. Strumenti di attuazione del Piano Operativo

1. Le categorie di intervento sono definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia di Governo del Territorio. Pertanto, le presenti Norme contengono soltanto le ulteriori subarticolazioni introdotte ad ulteriore specificazione della predetta disciplina.
2. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso:
 - a) Interventi diretti - ID
 - b) Progetti Unitari Convenzionati di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014 - PUC
 - c) Piani Attuativi di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014 - AT
 - d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio di cui all'art.119 della L.R. 65/2014 - RQ
 - e) Progetti esecutivi di opere pubbliche – OP

Art.11. Intervento edilizio diretto

1. Su tutto del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento tramite Piano Attuativo o tramite Progetto Unitario Convenzionato, l'attività edilizia è regolata dall'intervento edilizio diretto previo rilascio di singolo provvedimento di Permesso di Costruire o previa Segnalazione Certificata d'Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Lavori o titoli equivalenti, secondo le disposizioni di legge vigente in materia.
2. Altresì, l'attività edilizia è regolata dall'intervento edilizio diretto ove previsto dalle schede norma di cui all'allegato B. L'intervento in tali casi dovrà essere attuato in conformità ai parametri dimensionali e le tipologie indicate nella scheda medesima.
3. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, in attuazione e nel rispetto dell'art. 28 bis del DPR 380/2001.

Art.12. Progetti Unitari Convenzionati

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, che richiedono un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere di urbanizzazione integrative o benefici pubblici correlati all'intervento, il Piano Operativo assoggetta a progetto unitario convenzionato (PUC) gli interventi edilizi.
2. Il progetto unitario convenzionato ha le caratteristiche ed i contenuti indicati all'art.121 della L.R. 65/2014 ed è costituito dagli elaborati ivi elencati, fatte salve più dettagliate indicazioni del Regolamento Edilizio.

Art.13. Piani Attuativi

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

- a) I Piani di Lottizzazione (PL) di cui all'art. 115 della L.R. 65/2014
- b) I Piani Particolareggiati (PP) di cui all'art. 116 della L.R. 65/2014
- c) I Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui all'art. 117 della L.R. 65/2014
- d) I Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 118 della L.R. 65/2014
- e) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio (PdR) di cui all'art. 119 della L.R. 65/2014

2. Lo strumento urbanistico Piano Attuativo potrà essere di iniziativa e/o realizzazione pubblica o privata.

3. La disciplina per la formazione di tali Piani e i loro contenuti sono definiti dall'art.107 e succ. della L.R. 65/2014 e s.m.i..

4. Oltre quanto previsto dall'art. 109 della L.R. n. 65/2014 e laddove non diversamente specificato dal Regolamento Edilizio i piani attuativi dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:

a) Una relazione sullo stato di fatto dell'ambito considerato contenente: la descrizione delle caratteristiche fisiche, l'analisi storica, morfologica e tipologica dell'insediamento, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, la descrizione analitica del sistema del verde, dell'offerta di spazi, non edificati ed edificati esistenti, l'individuazione degli usi in atto di tali spazi.

a/1 una tavola, su base catastale, con l'indicazione dei limiti delle proprietà e delle relative superfici;

a/2 l'elenco catastale delle proprietà;

a/3 tavole in scala 1.500 recanti la descrizione dello stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona interessata, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello e con l'indicazione:

- delle sistemazioni a verde, con la specificazione delle essenze vegetali;
- delle eventuali pavimentazioni di spazi scoperti;
- della rete viaria e delle relative definizioni toponomastiche;
- degli esistenti manufatti edilizi di qualsiasi genere.
- degli elettrodotti, dei metanodotti, degli acquedotti, delle fognature e degli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, e di ogni eventuale altro impianto tecnologico, puntuale ed a rete, pubblico e/o di uso comune, nonché delle relative servitù;
- degli altri eventuali vincoli, e degli immobili eventualmente sottoposti a speciali prescrizioni in base a vigenti leggi nazionali o regionali;

a/4 i profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi esistenti, in scala non inferiore a 1:200;

a/5 planimetrie, in scala 1:500, relative ai diversi piani, per i manufatti edilizi a più piani, con l'indicazione di tutte le utilizzazioni in atto;

a/6 la documentazione storica, cartografica ed iconografica, delle dinamiche di formazione e trasformazione, urbana ed edilizia dell'ambito considerato;

a/7 la documentazione fotografica dell'ambito considerato, con l'indicazione dei diversi con visuali;

a/8 Studio geologico, idrogeologico e sismico che, sulla base della classificazione delle pericolosità specifiche, definisca la fattibilità degli interventi a seguito della verifica dei criteri e delle prescrizioni di cui alla scheda norma, con particolare riferimento al modello geologico, idrogeologico e sismico del sito. Tale studio dovrà essere supportato dalle necessarie indagini geognostiche, sismiche e idrogeologiche.

a/9 Studio idrologico-idraulico che, sulla base della classificazione della pericolosità idraulica, definisca la fattibilità degli interventi ottemperando nel dettaglio le prescrizioni di cui alla scheda norma, con particolare riferimento al riduzione del rischio idraulico sito specifico e al non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree

b) Una relazione illustrativa del progetto, che dia conto degli obiettivi assunti nella formulazione della disciplina concernente l'ambito considerato, espliciti le scelte effettuate, delinei i tempi previsti per la loro attuazione, indicando le relative priorità, e sia corredata da:

b/1 nei casi di iniziativa pubblica, l'indicazione delle proprietà soggette ad acquisizione pubblica, od a vincoli per funzioni pubbliche, o d'interesse collettivo, nonché la previsione di massima della spesa occorrente per la predetta acquisizione pubblica;

b/2 in tutti i casi la relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano; la relazione sulla previsione delle spese relative alla realizzazione degli impianti tecnici indicati nelle tavole di cui alla lettera c1; la relazione sulle previsioni di spesa relative alla realizzazione dell'impianto indicato alla lettera c1;

c) Gli elaborati grafici di progetto, consistenti in:

c/1 planimetrie in scala 1:500 per le aree da realizzare mediante nuovo impianto, ed in scala 1:200 per le aree da ristrutturare, recanti l'indicazione:

- delle sistemazioni a verde (pubblico, pertinenziale, condominiale) di progetto, con l'indicazione delle essenze consentite e/o prescritte;
- della rete viaria e delle eventuali piazze di progetto, con la specificazione dei principali dati altimetrici, nonché delle eventuali servitù di passaggio;
- delle sistemazione delle aree a parcheggio pubblico;
- degli eventuali spazi per altri servizi pubblici e/o di uso pubblico;
- delle pavimentazioni di progetto degli spazi scoperti;
- del progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con l'ubicazione delle necessarie cabine;
- degli impianti tecnici, quali la rete di adduzione dell'acqua, la rete di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, la rete fognante e gli impianti di

depurazione e di generazione dell'energia, pubblici o d'uso comune, e di ogni altra necessaria infrastruttura, nonché delle relative servitù;

- degli eventuali servizi centralizzati e delle eventuali realizzazioni entroterra;
- dei perimetri degli eventuali comparti, od unità minime d'intervento, debitamente numerate;
- degli interventi prescritti e/o consentiti sui manufatti edilizi da conservare, o sulle loro parti;
- dei manufatti edilizi da demolire senza ricostruzione, nonché delle sistemazioni degli spazi scoperti risultanti dalle demolizioni;
- del sedime, ovvero del perimetro della massima superficie coperta, dei manufatti edilizi di cui è prescritta e/o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, nonché di ogni necessario relativo indice urbanistico ed edilizio;
- delle destinazioni d'uso, ovvero delle utilizzazioni consentite, degli immobili, specificate per ciascun piano nei manufatti edilizi di più piani;

c/2 profili altimetrici dei fronti dei manufatti da conservare, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione degli interventi prescritti e/o consentiti su di essi o su le loro parti;

c/3 sezioni e profili in scala 1:500 dei manufatti edilizi di cui è prescritta e/o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, recanti l'indicazione dei tipi edilizi;

d) studio ambientale con verifica degli effetti ambientali delle trasformazioni secondo le prescrizioni di cui alle schede norma, con particolare riferimento alla mitigazione delle criticità ambientali;

e) le norme tecniche di attuazione;

f) lo schema della convenzione che regola i rapporti tra il Comune e i soggetti interessati all'attuazione del piano, redatta a norma delle leggi vigenti, limitatamente ai PUA di iniziativa privata.

Art.14. Interventi di rigenerazione urbana

1. Sono interventi di rigenerazione urbana, ai sensi della LR 65/2014, gli interventi finalizzati ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate.

2. Gli interventi di rigenerazione urbana come sopra definiti, hanno le caratteristiche i contenuti e l'efficacia degli interventi definiti al Titolo V, Capo III, Sezione I, della LR65/2014, ed in particolare agli artt. 122 e 125. Ad essi si applicano le procedure e le misure incentivanti previste dalla stessa LR 65/2014.

3. Nel presente Piano Operativo sono considerati interventi di rigenerazione urbana, oltre a quelli definiti ai precedenti due commi, il complesso delle previsioni finalizzate a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, anche nei casi in cui ad esse non si applichino le specifiche procedure e modalità attuative indicate

dalla LR 65/2014 e richiamate al comma 2. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, durante il periodo di validità del Piano Operativo, procedere all'individuazione delle aree e degli edifici da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana tramite una ricognizione con apposito atto ai sensi dell'art. 125 comma 2 della LR 65/2014.

Art.15. Progetti di opere pubbliche

I Progetti di Opera Pubblica corrispondono alle aree del tessuto insediativo o del territorio rurale interessate dalla previsione di opere pubbliche che per la loro complessità necessitano di una specifica Scheda Norma.

CAPO 2 : Norme e definizioni di carattere generale

Art.16. Definizioni e Parametri Urbanistici

1. Il presente Piano Operativo è conformato al d.p.g.r. 24 luglio 2018, 39/R, sono quindi da intendersi applicabili tutti i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche riportate in esso anche se non ricompresi nel presente Titolo. Eventuali aggiornamenti e/o modifiche delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel d.p.g.r. 24 luglio 2018, 39/R, si intendono automaticamente recepite nel presente P.O. senza che costituiscano variante allo strumento.

Art.17. Distanze

1. Le distanze di cui agli articoli successivi devono essere intese come distanze minime, ferme restando le diverse distanze prescritte nelle presenti norme per ambiti urbanistici o interventi specifici.

Art.18. Distanze minime dai confini di proprietà

1. La distanza dal confine di proprietà è la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di proprietà, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

2. Nei casi di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di addizioni volumetriche, sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari, e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, la distanza minima dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5 metri. Distanze maggiori possono essere prescritte in relazione a specifici ambiti urbanistici, all'interno delle presenti norme. I seguenti commi 3, 4 e 5 si applicano invece a tutto il territorio comunale.

3. Devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà pari a 5,00 metri:

a) i locali accessori e i volumi tecnici.

4. Devono rispettare la distanza minima dal confine di proprietà pari a quella prevista dal codice civile per le piscine e i manufatti di servizio ad un solo livello e realizzati in legno o con altro materiale leggero, diverso dalla muratura, quali casette in legno e tettoie con superficie fino a 12 mq, semplicemente ancorati al suolo.

5. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine di proprietà nei seguenti casi:

a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (costruendo in appoggio sul muro preesistente reso comune, ovvero in aderenza allo stesso, artt. 874 e 877 del Codice Civile);

b) i volumi completamente interrati di nuova realizzazione, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti ad eccezione delle piscine;

- c) spazi di accesso e manovra ai locali interrati;
- d) scannafossi;

6. Fatte salve le disposizioni del Codice Civile in materia di costruzione in aderenza, in deroga alle distanze minime dai confini disciplinate dai precedenti commi 2, 3, 4 e dal Codice Civile, sono ammesse distanze dai confini inferiori in caso di accordo tra tutti i confinanti interessati, mediante scrittura privata sottoscritta e registrata con autentica di firma da notaio o pubblico ufficiale, con allegata la planimetria dell'intervento sottoscritta per presa visione ed accettazione, che descriva in modo inequivocabile l'oggetto da realizzare e la sua collocazione rispetto ai confini di proprietà. In tali casi la verifica delle distanze viene effettuata tenendo conto del complessivo delle aree interessate dall'accordo.

7. Qualora l'area di intervento confini con aree di proprietà comunale, la deroga di cui al comma 6 può essere esercitata unicamente previo ottenimento del parere favorevole espresso dall'Ufficio Patrimonio.

Art.19. Distanze minime tra edifici

1. La distanza tra fabbricati è misurata dalla sagoma dell'edificio, ai sensi degli artt. 34 e 40 del d.p.g.r 39/R/2018.. Per edificio antistante è da intendersi un fabbricato che fronteggi un altro corpo di fabbrica con una parete parallela o il cui piano di giacitura abbia con l'altro un angolo di incidenza minore di 90 gradi.

2. Fatto salvo il rispetto delle norme contenute nel D.M. 1444/1968:

a) si considerano pareti finestrate le pareti degli edifici dotate:

- di finestre, anche se presenti nel tratto di parete in cui i fabbricati non si fronteggiano;
- di finestre e/o porte finestre per locali comunque abitabili o destinati a servizi come cucine, bagni, ingressi ecc.;
- di portoncini d'ingresso alle singole unità immobiliari, anche se realizzati senza pareti vetrate.

b) non sono considerate pareti finestrate le pareti degli edifici:

1. dotate di sole luci, così come definite dall'art. 901 del codice civile;

3. Laddove nelle presenti norme viene indicata la "distanza tra fabbricati" tale dicitura si riferisce alle distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi del presente articolo e del D.M. 1444/1968.

4. Le distanze minime tra gli edifici sono quelle definite quali minimi inderogabili dalla vigente normativa urbanistico-edilizia di livello nazionale (DM 1444/1968), e quelle eventualmente prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica. Sono esclusi dal rispetto delle prescrizioni in materia di distanze gli edifici costruiti in aderenza. Pertanto, è ammessa, la realizzazione in aderenza al confine qualora esista nella proprietà confinante una costruzione in aderenza, nel limite massimo, di ingombro del fabbricato preesistente sul confine, consentendo quando lo prevede la normativa di zona, il superamento in altezza.

5. Negli interventi su edifici esistenti che si trovano a distanza inferiore di a ml 10,00 rispetto agli edifici antistanti, nel caso di assenza di pareti finestrate preesistenti, è ammessa su entrambe le pareti fronteggianti, unicamente l'apertura di sole "luci", così come definite dall'art. 901 del codice

civile.

6. Nel caso di edifici esistenti, posti a distanza inferiore di ml 10,00 le cui pareti, od anche una sola di esse, sia già finestrata, è vietata la realizzazione di balconi e/o terrazze, ma è possibile la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti previo assenso del confinante, mediante atto pubblico registrato e trascritto, nel caso in cui la parete oggetto di intervento sia posta ad una distanza dal confine di proprietà inferiore a ml. 1,50.

Art.20. Distanze dalle strade

1. La distanza dalla strada è il segmento minimo congiungente il corpo più avanzato della sagoma del fabbricato ed il confine stradale antistante misurato ortogonalmente rispetto alla strada. Ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 285/1992, per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. Nella definizione di sede stradale si deve tener conto dell'eventuale presenza di marciapiedi che rilevano ai fini della distanza dalle strade.

2. La sede stradale è considerata nell'attuale consistenza per quanto riguarda le strade esistenti, e in quella prevista negli strumenti urbanistici vigenti per le strade di previsione o da riqualificare. Le distanze minime fra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono quelle stabilite dall'art. 9 del DM 1444/1968.

3. Ai sensi dell'art. 5, comma 1, lett. b-bis) della L. 55/2019, si considerano riferiti esclusivamente alle Zone omogenee "C", o ad esse assimilate dal presente Piano Operativo, i limiti di distanza tra i fabbricati stabiliti dai commi secondo e terzo dell'art. 9 del D.M. 1444/1968. Pertanto, nelle Zone omogenee "C" o ad esse assimilate dal presente Piano Operativo:

a) le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

b) qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di edifici oggetto di Piani Particolareggiati o di Lottizzazione convenzionati o Progetti Unitari Convenzionati, con previsioni planovolumetriche.

4. fatto salvo il rispetto della normativa sulle costruzioni soggette a rischio sismico, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato:

- a) gli interventi di rialzamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti sono ammessi nell'ambito della superficie coperta preesistente, indipendentemente dalla distanza dalla strada;
- b) distanze inferiori dal confine stradale sono ammesse solo nel caso di interventi che necessitino di allineamenti a fabbricati esistenti;

c) nei casi di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di addizioni volumetriche, sostituzione edilizia, pertinenziali, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari, e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, entro o fuori terra, è ammesso il posizionamento dell'edificio di nuova realizzazione, ovvero della porzione che modifica la sagoma dell'edificio, sull'allineamento esistente e definito da almeno due fabbricati esistenti posti l'uno immediatamente prima e l'altro immediatamente dopo il lotto oggetto di intervento. La realizzazione dei fabbricati in allineamento con quelli preesistenti, là dove consentita dal presente Piano Operativo, è ammessa in deroga al rispetto delle distanze minime dalle strade.

Art.21. Norme comuni in materia di distanze

1. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.
2. Le deroghe di cui al comma 1 si applicano anche alle distanze dai confini di zona stabilite dal precedente art. 16.2 e ai limiti del lotto urbanistico di cui all'art. 23 ter.
3. Ai sensi dell'art. 2 bis, comma 1-ter del DPR 380/2001, in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.
4. Nei casi di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di addizioni volumetriche, sostituzione edilizia, pertinenziali, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari, e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, il Progettista all'atto della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire, della SCIA o della CILA, allega una planimetria con l'esatta indicazione delle distanze dai limiti dei confini di proprietà, dal limite delle strade, nonché delle distanze dai fabbricati.

Art.22. Distanze dai cimiteri

1. Ai sensi della Legge 24 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle Leggi sanitarie e successive modifiche ed integrazioni i cimiteri devono essere collocati ad una distanza di almeno 200 metri dai centri abitati. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di m. 200.

La costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, può essere approvata con le procedure di cui all'art.338 T.U.L.S. e ss.mm.. A seguito della esecuzione di ampliamenti dei cimiteri le distanze di cui sopra si applicano a partire dal limite della zona di ampliamento.

2 Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

3.Per i cimiteri esistenti sono riportate nelle tavole di Piano le distanze di rispetto corrispondenti alle riduzioni vigenti al momento dell'adozione delle presenti norme.

Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- a) elementi viari;
- b) reti idriche;
- c) reti fognanti;
- d) metanodotti, gasdotti e simili;
- e) sostegni di linee aeree;
- f) stazioni ricetrasmittenti per telefonia mobile;

4. All'interno delle zone di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento pari al 10% della SE, se ammesso dalla disciplina di zona, ed il cambio di destinazione d'uso e gli interventi di cui agli artt.41 e 42, ove non in contrasto con le norme di zona.

5. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le utilizzazioni in atto alla data di adozione delle presenti norme.

Art.23. Distanze dai corsi d'acqua

1. Fatte salve eventuali maggiori distanze minime prescritte dalle norme vigenti in materia di tutela dei corsi d'acqua, acque pubbliche e salvaguardie idrauliche, o quanto indicato nelle Schede Norma di cui all'allegato B, per le nuove edificazioni, le addizioni volumetriche e per gli interventi

di sostituzione edilizia si devono osservare le seguenti distanze minime:

a) m. 20 nelle zone territoriali omogenee E;

b) m. 10 nelle altre zone.

2. Per le piantagioni di alberi in fregio ai corsi d'acqua occorre attenersi alle disposizioni impartite con Regio Decreto 28 luglio 1904, n. 523 e comunque ad una distanza minima di m. 4,00 dal piede dell'argine.

3. Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio della riva in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

Art.24. Distanza di rispetto dai depuratori

1. Per un raggio di ml 100 dagli impianti di depurazione comunali è fatto divieto di eseguire qualsiasi costruzione edilizia. In tali fasce di rispetto saranno unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle pratiche agricole e, ove necessario, parcheggi.

CAPO 3 : Definizioni delle aree per il parcheggio

Art.25. Classificazione dello standard per parcheggi

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

- P1: parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico).
- P2: parcheggi e autorimesse pertinenziale o per la sosta stanziale (privati)
- P3: Parcheggi per la sosta di relazione

Art.26. Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)-P1

1. I parcheggi pubblici o di uso pubblico da realizzarsi in tutti i casi ove prescritti dalle presenti norme, devono soddisfare le quantità minime prescritte dal D.M. 1444/1968 e dall'art. 8 delle presenti norme. I Parcheggi scoperti in superficie ad un solo livello, devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurre l'impatto visivo. In questa tipologia di parcheggio, la pavimentazione sarà di preferenza da realizzare con materiali permeabili.

2. I parcheggi pubblici da realizzarsi nelle zone sottoposte ai progetti unitari convenzionati, ai piani attuativi e in generale nelle aree di trasformazione, ove previsti, devono soddisfare le dimensioni minime rappresentate nelle Schede Norma di cui all'allegato B.

3. La superficie dei parcheggi pubblici dovrà comunque essere tale da garantire una superficie minima di mq. 25 per ogni posto auto comprensiva degli spazi di manovra; gli stalli dovranno avere una superficie minima di mq 14,00 con una larghezza minima di norma non inferiore a mt 2,70(per i parcheggi paralleli alla corsia di marcia la superficie minima è di mq 10,00 e la larghezza minima è di mt.2,00). E' fatta eccezione per i parcheggi che hanno accesso diretto da spazi pubblici e sono privi di spazi di distribuzione, per i quali la superficie minima è stabilita in mq. 4,00 per ogni posto auto. E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza:

- 1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio, arrotondando il fabbisogno di posti al numero superiore.

4. I parcheggi dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla vigente normativa in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla dotazioni di posti auto per i portatori di handicap, al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, al drenaggio ed alla raccolta delle acque superficiali. I parcheggi pubblici devono essere inoltre dotati di percorsi pedonali protetti, di pavimentazioni antisdrucchiole e di adeguate dotazioni arboree, conformemente alle prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio.

5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale destinare ed attrezzare i parcheggi pubblici come aree di sosta per camper, roulotte ed altri mezzi per il turismo itinerante.

6. La realizzazione di parcheggi pubblici è sempre ammessa da soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione, ivi compresi i privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune (o

sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale) che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del Piano Operativo.

Art.27. Parcheggi e autorimesse pertinenziali o per la sosta stanziale (privati) - P2

1. La verifica e la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali o per la sosta stanziale è prescritta in tutto il territorio comunale in caso di:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- addizioni volumetriche;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- ristrutturazione edilizia conservativa nel caso di contestuale mutamento di destinazione d'uso ;
- aumento del numero delle unità immobiliari ;
- incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali;
- mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie che comporti incremento di carico urbanistico, limitatamente alle zone urbanistiche omogenee D.

La verifica deve essere effettuata sul lotto urbanistico di riferimento; nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente l'incremento delle dotazioni di parcheggi è richiesto per la sola porzione del fabbricato oggetto di intervento, e nel caso di aumento del numero di unità immobiliari è richiesto in relazione alle unità immobiliari di nuova formazione. Le superfici di parcheggio di cui al presente articolo si intendono comprensive degli spazi di manovra.

2. La superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale deve risultare non inferiore a 10 mq/100 mc:

- a) del volume totale o della volumetria complessiva per edifici o unità immobiliari a destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio, agricola e funzioni connesse, fatta eccezione per la porzione di volume già destinato ad autorimessa;
- b) del volume virtuale per le destinazioni d'uso industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, fatta eccezione per la porzione di volume eventualmente già destinato ad autorimessa.

3. Fermo restando il rispetto del parametro di cui al comma 2, sono comunque prescritte le seguenti dimensioni minime:

- per la residenza: n° 1 posto auto per unità immobiliari fino a 50 mq di SE; n° 2 posti auto per unità immobiliari con SE superiore a 50 mq
- per le attività produttive, escluso l'artigianato di servizio alla residenza, il commerciale all'ingrosso e depositi: mq 25 di superficie a parcheggio ogni 100 mq di SE;
- commerciale, artigianato di servizio alla residenza, direzionale e di servizio: mq 35/mq 100 di SE,
- turistico ricettivo mq 45 di superficie a parcheggio ogni 100 mq di SE con un minimo di 1 posto auto per piazzola, per camera o per unità abitativa.

4. In caso di incremento di unità immobiliari è consentita la verifica dei parcheggi con il solo parametro di 10 mq/100 mc di cui al comma 2. Nel caso di frazionamento di alloggi la dotazione minima di due posti auto per alloggio può essere ridotta ad un solo posto auto per ciascun alloggio successivo al frazionamento.

5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel caso di dimostrata oggettiva impossibilità a reperire all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto d'intervento edilizio i quantitativi minimi di spazi di parcheggio prescritti dalla normativa vigente è ammesso localizzare tali spazi anche in altri lotti di terreno ovvero in altri fabbricati in proprietà esclusiva, posti nelle vicinanze e comunque all'interno della superficie delimitata da un cerchio di raggio 200 metri dal centro nel fabbricato in questione. Tale deroga è ammessa a condizione che venga sottoscritto un atto notarile di vincolo permanente di destinazione e di asservimento dell'area sulla quale è localizzato il parcheggio al fabbricato in qualità di pertinenza.

6. Qualora, nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, non sia possibile reperire le quantità minime di parcheggio di cui al presente articolo, neanche sfruttando quanto previsto al comma 5, dovrà essere corrisposta al Comune di Bibbona una somma pari al costo stimato per la realizzazione del parcheggio stesso. La monetizzazione delle quantità richieste, in luogo della effettiva realizzazione delle stesse, è ammessa esclusivamente:

- nelle equivalenti zone urbanistiche A, B e D di cui al D.M.1444/68;
- ove non sia tecnicamente sostenibile localizzare i posti auto all'interno del lotto di pertinenza anche realizzando dei locali interrati;
- ove non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto in un raggio di 200 metri dall'edificio;

7. La sussistenza delle sopradette condizioni dovrà essere dimostrata dal soggetto proponente al momento di presentazione dell'istanza.

8. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse e dei parcheggi esterni esistenti a condizione che:

- a) sia possibile reperire nuovi spazi, sia all'interno che all'esterno dell'immobile, con uguale destinazione migliorandone dimensioni e funzionalità;
- b) nei casi di dotazioni di superfici esistenti inferiori ad 1 mq/10 mc di Superficie Edificata, i nuovi spazi di cui alla lett. a) devono essere reperiti in quantità pari o superiore a tale superficie minima;
- c) dovrà essere dimostrata l'accessibilità e la fruibilità delle nuove superfici destinate a parcheggio,
- d) sia rispettata della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

9. Nei casi di cui al comma 8, non è possibile ricorrere alla deroga di cui al comma 5 ovvero attuare le forme di monetizzazione di cui al comma 6.

10. Nella verifica dello spazio a parcheggio la superficie dello spazio di manovra non dovrà essere superiore al 50% dell'intera superficie minima da garantire. Tutti i posti auto individuati devono essere singolarmente usufruibili, ammettendo la possibilità di poterne utilizzare contestualmente al massimo due nel caso siano a servizio della stessa unità immobiliare.

11. Ai sensi del Regolamento 9 aprile 2020 n. 23/r, art 8 comma 1 lettera a), l'adeguamento dei parcheggi privati pertinenziali, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione

commerciale al dettaglio è dovuto, nella misura indicata al comma 2 maggiorata degli spazi necessari per il parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci, solo per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 122/1989.

12. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 26 comma 3.

13. Ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggi pertinenziali le farmacie sono assimilate alle destinazioni commerciali al dettaglio.

Art.28. Parcheggi per la sosta di relazione - P3

1. Fermo restando il vigente Codice del Commercio regionale e quanto indicato nel presente articolo, il reperimento di parcheggi privati per la sosta di relazione, da intendersi aggiuntiva rispetto alle dotazioni relative alla sosta stanziale, è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi ed attività con destinazione commerciale al dettaglio nei casi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione edilizia, ovvero nei casi di mutamento di della destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti verso la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, ivi compreso l'ampliamento della superficie di vendita di esercizi o attività esistenti con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.

2. Per gli edifici esistenti a destinazione commerciale la dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione deve essere reperita soltanto in relazione all'incremento della superficie di vendita rispetto a quella già esistente e legittimamente assentita.

3. Nel caso di interventi che interessino attività già esistenti, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta con riferimento all'eventuale incremento della superficie di vendita e solo per la superficie in incremento.

4. A tutte le attività di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui alla LR 62/2018 ed al relativo Regolamento di attuazione, integrate dalle seguenti disposizioni:

a) per gli esercizi di vicinato ubicati nelle zone A non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi di relazione;

b) per gli esercizi di vicinato posti nelle zone B qualora non sia possibile reperire i parcheggi di relazione necessari, la quota mancante può essere monetizzata con le modalità stabilite da apposito regolamento nel caso di ampliamenti fino al 20% della SE di locali esistenti già a destinazione commerciale;

5. Per gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superfici, ai fini del dimensionamento della superficie da destinare a parcheggio di relazione, la superficie di vendita è calcolata secondo le modalità di cui al vigente Codice di Commercio.

6. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi di relazione si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 26 comma 3, per quanto compatibili con le disposizioni della LR 62/2018 e del relativo Regolamento di attuazione.

7. Per gli spazi da destinare alla sosta dei mezzi per la movimentazione delle merci non sono indicati parametri specifici da rispettare ma in sede di istruttoria per il rilascio o la verifica dei titoli abilitativi deve essere verificato che la movimentazione delle merci avvenga senza intralci per il normale uso dei parcheggi adibiti alla sosta di relazione ed alla sosta stanziale.

Art.29. Deroche ai parametri urbanistico-edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile

1. In applicazione dell'art. 220 comma 2, della LR 65/2014, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, non sono computati ai fini dei parametri stabiliti dal presente Piano Operativo, dai Piani Attuativi comunque denominati e dai Progetti Unitari Convenzionati, (SC, Volume, SE) le seguenti parti degli edifici, se espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

- a) il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri;
- b) le serre solari , disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio;
- c) tutti i maggiori volumi o superfici strettamente finalizzati al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturale.

2. Per gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di addizione volumetrica, anche derivanti da Schede Norma, è ammesso un incremento fino al 10% della superficie edificabile, quale incentivo volumetrico per l'esecuzione di interventi di edilizia sostenibile. Gli incentivi di Superficie Calpestable sono definiti in base alla classe energetica attribuita agli edifici come di seguito indicato:

- a) 10% di Superficie edificabile per edifici in classe energetica A4 e A3;
- b) 5% di Superficie edificabile per edifici in classe energetica A2 e A1;
- c) 2% di Superficie edificabile per edifici in classe energetica B.

3. L'esclusione dal computo dei parametri urbanistici di cui al comma 1 ovvero l'attribuzione dell'incentivo volumetrico di cui al comma 2 è subordinato alla conformità del progetto alle Linee Guida regionali approvate con deliberazione di G.R.T. n. 322 del 28/02/2005, certificata dal progettista con una relazione illustrativa da allegarsi alla richiesta di permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), redatta in sede di elaborazione del progetto esecutivo, e dal professionista abilitato con la certificazione di cui all'articolo 149, comma 1, della L.R. n. 65/2014, alla ultimazione dei lavori. Nella relazione illustrativa dovrà essere verificato il "bilancio energetico" che dà atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Nella relazione di fine lavori deve essere attestata la conformità delle opere realizzate a quanto previsto in progetto.

4. L'entrata in vigore delle Linee Guida regionali previste dall'art. 219 della L.R. n. 65/2014 in sostituzione delle Linee Guida regionali approvate con deliberazione di G.R.T. n. 322 del 28/02/2005, sono immediatamente efficaci senza la necessità di variante urbanistica del presente Piano Operativo.

CAPO 4 : Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso .

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art.30. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Per garantire l'ordinato assetto del territorio in relazione alle diverse funzioni, le disposizioni di cui al presente Capo costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, che regola i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni inedificati.
2. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni nelle presenti norme e nelle tavole della "Disciplina del territorio", con riferimento alle diverse parti del territorio urbanizzato e nel territorio rurale, il PO individua e definisce:
 - le funzioni ammesse o prescritte nelle varie zone del territorio comunale
 - le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità
 - le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinati ambiti.
3. Le destinazioni d'uso ammesse dal P.O. fanno riferimento alla parte di territorio di appartenenza dell'immobile o dell'unità immobiliare di cui ai successivi Titolo IV per quanto riguarda il territorio urbanizzato, e Titolo VI per quanto riguarda il territorio rurale.

Art.31. Destinazione d'uso attuale

1. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere sempre indicata nei piani attuativi e nei progetti edilizi.
2. La destinazione d'uso legittima dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36,36-bis e 38 del DPR 380/2001 relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis del DPR 380/2001. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, la destinazione d'uso legittima è quella desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del

quale, tuttavia, non sia disponibile copia. Resta fermo quanto previsto dall'art. 83 della L.R. n. 65/2014.

3. Non rilevano, ai fini della determinazione delle destinazioni d'uso degli immobili, le istanze ancorché sottoposte al parere dell'Ufficio Urbanistica e alle quali non sono conseguiti atti di rilascio di titoli abilitativi.

4. Sono fatte salve le disposizioni in materia di esercizio dell'attività di vendita effettuata dagli imprenditori agricoli, disciplinata dall'art. 4 del D. Lgs. 228/2001 e successive modificazioni e integrazioni.

Art.32. Mutamento della destinazione d'uso

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

2. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle elencate al comma 1 dell'art. 99 della LRT 65/2014.

3. Alle categorie funzionali disciplinate dall'art. 99 della L.R. 65/2014, il Piano Operativo aggiunge la destinazione d'uso "attrezzature di servizio pubbliche", distinguendola dalla categoria "Direzionale e di servizio private", in quanto riferita agli immobili e i servizi che costituiscono standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968 e per la quale articola le corrispondenti sottocategorie al successivo art. 40.

4 È sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso all'interno della medesima categoria funzionale tra quelle elencate al comma 1 dell'art. 99 della LRT 65/2014, fatte salve eventuali limitazioni stabilite espressamente dal presente Piano Operativo nell'ambito delle destinazioni d'uso nelle singole zone del territorio urbanizzato ovvero nell'ambito delle destinazioni d'uso nelle singole sottozone del territorio rurale.

5. Nel rispetto delle specifiche condizioni stabilite dal presente Piano Operativo con riferimento alle singole zone territoriali omogenee, è altresì ammesso il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali di cui al comma 1 dell'art. 99, ad esclusione di quelle individuate alla lett.g) della LRT 65/2014, sia di una singola unità immobiliare che di un intero immobile, ubicati nelle zone A), B) e C) di cui all'art. 2 del DM 1444/1968, con le semplificazioni di cui al comma 2 bis dell'art. 99 della LRT 65/2014. Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante della singola unità immobiliare deve tuttavia essere conforme con la destinazione d'uso prevalente delle altre unità immobiliari presenti nell'immobile o, se riguardante l'intero immobile, con le destinazioni d'uso ammesse nella zona territoriale omogenea in cui ricade.

6. Non costituisce cambio di destinazione d'uso il diverso utilizzo dell'unità immobiliare in misura pari o inferiore al 50% della Superficie Utile dell'unità stessa. Nel caso di variazione di utilizzazione a fini commerciali, non costituisce cambio d'uso, quando non sia superato il limite della superficie

di vendita per esercizi di vicinato di cui all'articolo 13 della legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del Commercio) . Devono, in questo caso, comunque essere verificate le seguenti condizioni:

- a) la nuova destinazione d'uso rientri tra le funzioni ammesse o prescritte nella zona di appartenenza;
- b) siano verificati i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali interviene il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente e del regolamento Edilizio.

7. Nei casi di cui al comma 6, non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 27 nonché di parcheggi per la sosta di relazione di cui al precedente art.28. Resta ferma l'applicazione delle disposizioni di cui al titolo VII, capo I della LRT 65/2014.

8. Nei casi in cui l'uso attuale di un edificio o di un'unità immobiliare contrasti con le destinazioni d'uso ammesse o prescritte dal presente Piano Operativo:

- a) sono consentiti tutti gli interventi ammessi dallo stesso Piano Operativo in relazione alla zona e alla eventuale classificazione dell'edificio quando gli interventi sono contestuali al cambio della destinazione d'uso verso le funzioni ammesse o prescritte;
- b) sono ammessi solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza possibilità di frazionamento o accorpamento, quando resta inalterata la destinazione d'uso contrastante con le destinazioni d'uso ammesse o prescritte dal presente Piano Operativo.

9. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'art. 133, comma 7 bis della LRT 65/2014, fermo restando quanto previsto dall'art. 83 della stessa legge per gli edifici situati nel territorio rurale.

10. Sono incompatibili con le esigenze di tutela legate alla migliore qualità della vita le attività di slot machine, sale giochi e similari, poste nel raggio di 500 ml dalle aree destinate all'istruzione, dalle aree per attrezzature d'interesse comune, pubbliche e di uso pubblico, dalle aree per impianti sportivi, dal verde attrezzato e per il tempo libero.

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

Art.33. Residenziale

1. La destinazione d'uso residenziale comprende, oltre alle abitazioni ordinarie e le relative pertinenze, collegi e convitti.

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

Art.34. Attività produttive e artigianali

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

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

2. Entro il limite di 80 mq di Superficie Calpestable per il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni di cui alla lett. c) e d) del comma 1, ancorché eseguito tra diverse categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 27, a condizione che:

- a) la nuova destinazione d'uso rientri tra le funzioni ammesse o prescritte nella zona di appartenenza;
- b) siano verificati i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali interviene il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente e del regolamento Edilizio.

Resta salva la corresponsione del contributo di cui all'art. 183 L.R. 65/2014 qualora si determini un incremento di carico urbanistico.

Art.35. Attività commerciali all'ingrosso e depositi

1. Sono le destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi, sia al coperto che all'aperto. In relazione ai diversi tipi di strutture ed ai fini delle presenti norme la destinazione d'uso "commerciale all'ingrosso e depositi" si articola in:

- *commerciale all'ingrosso e depositi*: comprendono sia le attività svolte da chiunque

professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, sia le attività di magazzino o deposito finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio; rientrano fra le attività di magazzino e deposito le attività di rimessaggio di automezzi e veicoli incluse le attività di noleggio degli stessi.

- *depositi all'aperto*: comprendono le attività di mero stoccaggio di materiali e beni finiti all'aperto senza esercizio di alcuna attività commerciale e senza significative trasformazioni del suolo.

Art.36. Attività commerciali al dettaglio

1. Comprende le attività finalizzate alla vendita al dettaglio. Ai fini della presente disciplina esse sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della LR 62/2018:

- *commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato*: comprende le strutture di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita fino a 300 mq;
- *commerciali al dettaglio - medie strutture di vendita*: comprende le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa fra 301 e 1500 mq;
- *commerciali al dettaglio – grandi strutture di vendita*; comprende le strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1500 mq;
- *commerciali di vendita all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie*;
- *somministrazione di alimenti e bevande*;
- *vendita della stampa*;
- *distribuzione carburanti*.

Art.37. Attività turistico ricettive

1. Comprende le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla L.R.61/2024. Ai fini della presente disciplina le attività turistico ricettive sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della stessa L.R.61/2024:

- *strutture ricettive alberghiere*: comprendono gli alberghi, le residenze turistiche alberghiere, i condhotel, le dipendenze e gli Academy hotel;
- *strutture ricettive all'aperto*: comprendono i campeggi, i villaggi turistici, i campeggi e villaggi turistici a gestione non lucrativa, le aree di sosta camper, i campeggi temporanei;
- *strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva*: le case per ferie, i rifugi escursionistici, gli ostelli ;
- *strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione*: Affittacamere, Bed and breakfast, Case e appartamenti per vacanze, Residenze d'epoca;

- *residence*
- *Alberghi diffusi*

Art.38. Attività Direzionali e di servizio

1. comprende le attività direzionali propriamente dette e le attività private che offrono attrezzature e servizi, anche aperti al pubblico, non riconducibili alla produzione o al commercio.

La categoria funzionale è pertanto articolata nel modo seguente:

- *direzionale* comprende le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (sedi di banche, di società, di assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari, agenzie immobiliari, strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere ecc.).

- *servizi privati*: comprendono a titolo esemplificativo i seguenti servizi:

- *Servizi per il benessere fisico*: palestre e piscine ed impianti sportivi privati, centri fitness,
- *Servizi per il gioco*: sale da gioco e locali simili,
- *Servizi per l'intrattenimento*: sale da ballo, discoteche;
- *Servizi per lo spettacolo*: teatri, cinema e multisala,
- *Servizi per eventi e per attività espositive*: spazi espositivi, per convegni, per incontri ed eventi culturali e ricreativi, incluse le attività connesse di somministrazione di alimenti e bevande,
- *Servizi per la produzione*: spazi espositivi per la produzione; centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, incubatori di imprese e laboratori di ricerca e servizi similari, ove non collocati all'interno o nell'area di pertinenza di insediamenti industriali e artigianali.

Art.39. Attività Agricole

1. La destinazione d'uso per attività agricole comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile. Comprende, inoltre, le attività agrituristiche, le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione, le attività faunistico-venatorie.

2. Sono considerati fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, siano essi abitazioni o annessi, quando la loro diversa destinazione non sia dimostrata mediante:

- a) deruralizzazione con o senza piano aziendale, eseguita secondo la normativa regionale al tempo vigente;
- b) Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti, ovvero atti pubblici, dai quali risulti la destinazione d'uso diversa da quella agricola;

in mancanza di uno degli atti di cui alle lett. a) o b), l'iscrizione dell'immobile al nuovo catasto edilizio precedente alla data del 07/05/1995, data di entrata in vigore della L.R. 64/1995 che ha stabilito l'onerosità della deruralizzazione.

Art.40. Attrezzature di servizio pubbliche

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

- servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, poste, attrezzature del demanio dello Stato, per la pubblica sicurezza e militari);
- servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
- servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni);
- servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso funzionale della struttura;
- servizi per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi, oratori);
- servizi cimiteriali; spazi adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;
- servizi tecnici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici annonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- servizi sportivi coperti (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali
- impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto; all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se funzionali all'impianto sportivo.
- parchi e giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;

- parchi territoriali; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- verde di regimazione idraulica (aree aperte interessate da interventi di regimazione idraulica per la difesa del territorio dal rischio idraulico);
- piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- parcheggi pubblici a raso.

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

3. Gli edifici e le aree di proprietà di Enti o Associazioni o privati che svolgono attività di interesse sociale, culturale, sanitario e assistenziale sono assimilati ad edifici di interesse pubblico, pur non rientrando fra quelle computate ai fini del calcolo degli standard urbanistici. Sono ammesse le seguenti attività, anche gestite da privati, di interesse pubblico e/o collettivo:

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

CAPO 5 : Interventi edilizi

Art.41. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo

1. Gli interventi di tipo conservativo ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono:
 - a) manutenzione ordinaria
 - b) manutenzione straordinaria
 - c) restauro e risanamento conservativo
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
 - e) ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo
2. L'attuazione di ogni intervento deve avvenire nel pieno rispetto delle presenti norme, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni regionali e nazionali in materia, in vigore all'atto della richiesta di Permesso a Costruire, di Segnalazione Certificata di Inizio di Attività e di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

Art.42. Interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia

1. Gli interventi sono i seguenti:
 - a) Sostituzione edilizia
 - b) Ristrutturazione urbanistica
 - c) Demolizione senza ricostruzione
 - d) Addizioni volumetriche
 - e) Interventi pertinenziali
2. L'attuazione di ogni intervento deve avvenire nel pieno rispetto delle presenti norme, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni regionali e nazionali in materia, in vigore all'atto della richiesta di Permesso a Costruire, di Segnalazione Certificata di Inizio di Attività.

PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO 1 : La classificazione degli edifici esistenti e interventi ammessi

Art.43. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico

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

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

2. Il presente P.E.E. è costituito, salvo specifici casi indicati nei seguenti articoli, dagli edifici che risultano presenti nel volo GAI del 1954.

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

- Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (**E.R.V.**)
- Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (**E.Va.**)
- Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (**E.E.V.**)
- Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (**E.S.V.**)
- Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (**E.P.V.**)
- Edifici non censiti
- Edifici degradati e diruti

4. Gli edifici ed i complessi edilizi di cui al comma 2 sono censiti nella Schedatura del Patrimonio edilizio esistente di cui all'Allegato A delle presenti norme e sono rappresentati nelle tavole di P.O. con apposita campitura.

5. Gli edifici ed i complessi edilizi che non trovano specifica rappresentazione nelle tavole di P.O. sono da considerarsi di valore nullo e su essi sono ammessi gli interventi previsti per gli edifici **E.P.V.** di cui al successivo art.48.

6. Nel caso in cui i proprietari degli immobili classificati come al presente Capo ravvisino un errore di classificazione imputabile a un errore materiale, questi possono produrre l'opportuna documentazione al fine di esperire le procedure dell'art. 21 della LR 65/2014.

7. Ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004, di seguito il *Codice*) e s.m.i., gli immobili di proprietà dello Stato, della Regione, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente o istituto pubblico, e di altre persone giuridiche private senza fini di lucro, nonché proprietà di Enti ecclesiastici legalmente riconosciuti, se costruiti da oltre 70 anni, richiedono la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del Codice. Gli edifici già classificati ai sensi del presente capo mantengono la classificazione quando a seguito di tale verifica non venga dichiarato l'interesse culturale.

Art.44. Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.R.V.)

1. Tra tali immobili sono inclusi gli edifici, i complessi edilizi e le zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale e ambientale, per connotazione tipologica ed aggregazione.
2. Tale classificazione comprende gli immobili dichiarati di interesse storico-architettonico o artistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e s.m.i. ove esiste il vincolo specifico della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici.
3. Comprende, inoltre, gli immobili di cui al comma 7 dell'art. 43, qualora a seguito della verifica risulti accertato l'interesse culturale. Qualora questi immobili non siano attualmente classificati, o siano classificati diversamente, la modifica della classificazione in **E.R.V.** a seguito alla verifica non costituisce variante al PO.
4. Comprende, infine, gli immobili o complessi edilizi di speciale interesse ovvero quelli che, pur non essendo dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi di legge, presentino le stesse caratteristiche di pregio architettonico-storico ed ambientale.
5. Le disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni atte a tutelarne gli elementi di riconosciuto valore. Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici.

Interventi ammessi

6. Sugli immobili o complessi edilizi:
 - di cui ai commi 2 e 4;
 - sugli immobili di cui al comma 3, successivamente all'esito positivo della verifica della sussistenza dell'interesse culturale, sono consentite le seguenti categorie d'intervento:
 - a) manutenzione ordinaria
 - b) manutenzione straordinaria
 - c) restauro e risanamento conservativo.
7. Per gli immobili di cui al comma 3, fino alla verifica di cui al comma 7 dell'art. 43, sono consentiti la manutenzione ordinaria e gli interventi strettamente necessari alla sicurezza strutturale dell'immobile, e quelli per l'abbattimento delle barriere architettoniche purché non in contrasto con le caratteristiche di pregio architettoniche dell'edificio.
8. Per i criteri di intervento ed ulteriori interventi consentiti si rimanda ai successivi artt. 53 e 54 delle presenti NTA.

Art.45. Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.Va.)

1. Corrispondono agli edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale
2. Tale classificazione comprende gli immobili o complessi edilizi che, pur non presentando caratteristiche di pregio architettonico, storico ed ambientale pari agli immobili o complessi edilizi di speciale interesse di cui all'art. 44, costituiscono sul territorio testimonianza di eventi storici, di forme tipologiche di aggregazione sociale, economica e produttiva, documento di tecniche costruttive, di uso di materiali e di tipologie funzionali particolari del territorio comunale o siano elementi caratteristici o caratterizzanti l'architettura del paesaggio.
3. Comprende, inoltre, gli immobili o complessi edilizi di valore simili ai precedenti, con alcuni elementi tipologici alterati nel tempo ma con impianti architettonici ancora integri nella loro generalità.
4. Per tali edifici, le esigenze per la conservazione costituiscono un preciso condizionamento nella progettazione e nella realizzazione degli interventi che tuttavia possono prevedere qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

Interventi ammessi

5. Sugli immobili o complessi edilizi **E.Va.** sono consentite unicamente le seguenti categorie d'intervento:

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

E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

6. Tutti gli interventi ammessi su tali edifici sono soggetti, oltre a quanto descritto nelle disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni secondo le indicazioni di legge.

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

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

9. Nelle aree di pertinenza non è prevista l'edificazione di nuove costruzioni. E' ammessa la demolizione di edifici privi di valore architettonico, e la loro ricostruzione potrà avvenire a pari SE, anche con modifica di volume o superficie coperta, purché in forme, materiali e tipologie edilizie in

armonia con il carattere delle volumetrie esistenti, dell'ambiente circostante senza comportare alterazioni del tessuto urbano di riferimento.

10. I colori delle tinteggiature esterne, in assenza di un piano del colore, dovranno essere riferiti allo stato originale o ai colori tradizionali dell'edilizia storica e dovranno essere dichiarati nella relazione tecnica di accompagnamento alla relativa pratica urbanistica.

11. Per i criteri di intervento ed ulteriori interventi consentiti si rimanda ai successivi artt. 53 e 54 delle presenti NTA.

Art.46. Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.E.V.)

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

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.E.V.** sono consentite unicamente le categorie d'intervento:

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

E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche di valore dell'edificio.

E' consentito l'adeguamento o l'apertura di nuove aperture finestrate purché in coerenza con le dimensioni e l'allineamento delle aperture esistenti e nel rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate indicate e tutelate nella Scheda dell'edificio.

3. Ove la relazione storico-critica di cui al successivo art.53 dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva. La Relazione Storico Critica dovrà tener conto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio

4. Per i criteri di intervento ed ulteriori interventi consentiti si rimanda ai successivi artt.53 e 54 delle presenti NTA.

5. Per gli interventi nel territorio rurale, sono ammessi gli ampliamenti previsti all'art.110 delle presenti NTA.

Art.47. Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.S.V.)

1. Corrispondono agli edifici che anche se realizzati prima del 1954 sono privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.S.V.** sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 41 delle presenti norme, oltre gli interventi di cui al successivo comma 4 e 5.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona territoriale omogenea di appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.
4. La sostituzione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa nell'ambito dell'area di pertinenza come definita al successivo art.108 o, nel caso di edifici **E.S.V.** non ricadenti nel territorio rurale, nell'ambito del lotto urbanistico di riferimento .
5. Sono ammessi interventi di addizione volumetrica, nel rispetto dei parametri delle zone territoriali omogenee di appartenenza. Nel caso di immobili o complessi edilizi **E.S.V.** ricadenti in zona agricola aventi destinazione d'uso non agricola sono consentiti gli ampliamenti di cui all'art. 110 delle presenti NTA.

Art.48. Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (E.P.V.)

1. Corrispondono agli edifici realizzati dopo il 1954 e privi di ogni valore architettonico.

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.P.V.** sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 41 e art.42 delle presenti norme e quanto previsto dalla zona territoriale omogenea di appartenenza.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona territoriale omogenea di appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.

Art.49. Edifici non censiti

1. Sono gli edifici, per i quali non è stata redatta apposita scheda, ma che possono essere meritevoli di tutela in quanto presenti al 1954.
2. La classificazione di uno o più edifici non schedati può essere proposta dalla proprietà, attraverso formale istanza, con la presentazione di apposita documentazione costituita dalla scheda conoscitiva che descriva le caratteristiche dell'edificio e delle aree di pertinenza. Tali informazioni, comprensive di una esaustiva documentazione fotografica degli edifici e delle relative aree di pertinenza, saranno raccolte utilizzando i fac simili riportati nelle Schede A e B allegate alle presenti norme.
3. Per gli edifici non schedati, la proposta di classificazione è soggetta alla verifica del Servizio Urbanistica ed Edilizia comunale, che può chiedere in merito il parere consultivo della Commissione del Paesaggio. Nel caso di edifici soggetti alla verifica di cui al comma 7 dell'art. 43, qualora non venga dichiarato l'interesse culturale a seguito della verifica, la proposta di classificazione terrà conto anche delle risultanze della procedura di verifica.
4. In qualunque momento, è facoltà del Servizio Urbanistica ed Edilizia provvedere alla classificazione, con le modalità di cui al comma precedente.

5. La classificazione definitiva, su proposta dell'Ufficio Urbanistica, è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale secondo le procedure di cui all'art.21 della L.R.65/2014.

Interventi ammessi

6. Gli interventi ammessi su tali edifici, saranno quelli indicati agli articoli precedenti, sulla base del valore determinato.

7. Per gli edifici del presente articolo, fino alla determinazione della corretta classificazione, sono ammessi interventi manutentivi fino al risanamento conservativo senza cambio della destinazione d'uso.

Art.50. Edifici degradati e diruti

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

Interventi ammessi

2. E' ammessa la ricostruzione dei fabbricati in oggetto, secondo i parametri urbanistici e con le caratteristiche architettoniche originarie desunte da apposita documentazione storica o attraverso una verifica dimensionale.

3. La ricostruzioni dei fabbricati, per i quali sono presenti le sole impostazioni delle fondazioni, si dovrà uniformare alle caratteristiche tipologiche e costruttive (articolazioni planovolumetriche, altezze, numero dei piani, finiture esterne) tipiche del patrimonio edilizio esistente presente nell'intorno, nel rispetto delle distanze prescritte per ciascuna zona omogenea di appartenenza fatte salve le deroghe previste dalla normativa vigente.

4. E' altresì ammessa la sostituzione edilizia. In tale caso, la demolizione e ricostruzione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa nell'ambito dell'area di pertinenza come definita al successivo art.108 o, nel caso di edifici degradati o diruti non ricadenti nel territorio rurale, nell'ambito del lotto urbanistico di riferimento.

5. La documentazione da presentare, redatta da un tecnico abilitato, e necessaria alla valutazione della consistenza dell'edificio degradato o diruto dovrà contenere, oltre quella prevista dal Regolamento Regionale 88/R/2020, approvato con DPGR del 12 agosto 2020, in funzione del tipo di intervento da eseguire:

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

6. Solo nei casi in cui detti fabbricati siano collocati all'interno delle zone agricole, se ne ammette la ricostruzione con le modalità di cui al comma precedente, in posizione diversa rispetto a quella originale, per accertate condizioni di pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata o

comunque cartografate all'interno degli elaborati del PGRA.

7. Per gli edifici che si inseriscono in ambiti oggetto di opere pubbliche o di interesse pubblico, comprese le opere collegate agli interventi sulla linea ferroviaria, è ammessa la demolizione senza ricostruzione. Per tutti gli altri casi la demolizione senza ricostruzione degli immobili diruti è ammessa per oggettive difficoltà di recupero dell'immobile, da esplicitare in sede di pratica edilizia. La demolizione senza ricostruzione comporta la perdita della SE dell'edificio demolito.

Art.51. Manufatti di valore testimoniale presenti sul territorio comunale

1. Sono tutti i manufatti edilizi presenti sul territorio comunale quali:
 - tabernacoli, edicole, cappelle, lapidi, epigrafi, targhe o monumenti, pozzi, fonti, lavatoi, ecc.;
 - resti di tracciati viari storici, selciati, ponti storici, ecc.
2. Qualora costituiscano manufatto a se stante, sono da considerare classificati come Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale **(E.R.V.)** in quanto definiscono elementi importanti di corredo per mantenere la leggibilità storica del territorio stesso anche se non schedati singolarmente,
3. Qualora siano inglobati in edifici esistenti, tale classificazione **(E.R.V.)** è limitata alla porzione di fabbricato interessata.
4. Per questi manufatti non è consentita la demolizione, né la delocalizzazione e sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo conservativa di cui al precedente art.41. Qualora all'interno di tali manufatti siano presenti iscrizioni, opere d'arte o iconografie, è consentito il solo restauro delle predette opere.

Art.52. Edifici posti in zone speciali

1. Sono gli edifici che ricadono all'interno di aree speciali o fasce di rispetto.
2. Sono considerate zone speciali o fasce di rispetto:
 - aree di rispetto d'influenza delle linee elettriche ad alta tensione, ai sensi della L. 36 del 22/02/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e s.m.i. e del D.M. 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" e s.m.i.;
 - aree di rispetto cimiteriale
 - aree a pericolosità molto elevata per fattori idraulici o geomorfologici
 - le fasce di 10 ml. dalle acque pubbliche
 - le aree di rispetto ferroviarie
 - le fasce di rispetto stradali
 - le fasce di rispetto dei metanodotti
 - aree sottoposte a procedure espropriative
3. Per i fabbricati in oggetto, aventi classificazione **E.S.V., E.P.V.**, degradati e diruti, è ammessa la sostituzione edilizia.
4. Tali interventi, realizzabili con intervento diretto, potranno prevedere lo spostamento dei

fabbricati in aree limitrofe esterne alle zone speciali e comunque non oltre 30 ml dal limite esterno della perimetrazione della zona speciale stessa e nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali tipici del paesaggio agrario.

5. In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiari (coltivazioni, terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

6. Lo spostamento dei fabbricati non dovrà né determinare la modificazione né del disegno dei lotti e né della rete stradale principale, ad esclusione di quella strettamente necessaria al raggiungimento del nuovo fabbricato, e non dovrà comportare interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

7. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 della LR 41/2018.

Art.53. Analisi storico-critica degli edifici classificati E.R.V., E.Va, e E.E.V.

1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art.138, comma 1, della LR 65/2014, i progetti relativi agli edifici **E.R.V.** ed **E.Va**. devono essere corredati di una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.

2. I contenuti di detta analisi dovranno essere, di norma, i seguenti:

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) analisi dello stato attuale con individuazione:
 - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
 - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
 - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerenti con l'organismo edilizio originario;
 - delle destinazioni d'uso dei singoli locali.
- d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta, nonché con l'indicazione delle destinazioni d'uso finale dei singoli locali;
- e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

3. Nel caso di edifici **E.E.V.** i contenuti dell'analisi storico-critica potranno essere ristretti ai soli elementi di valore definiti dal censimento.

Art.54. Criteri di intervento

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

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

COPERTURE E SOLAI

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

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

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

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

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

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

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

FRONTI E FINITURE ESTERNE

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

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario (salvo diversa indicazione riportata nel regesto dei fabbricati di cui all'allegato A). In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". E' consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

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

Nella realizzazione o nel rifacimento degli intonaci esterni:

- Le facciate devono essere trattate in modo unitario. È vietata la realizzazione di intonacature con tecnica 'a nuvola', 'a raso sasso' o similari che lascino emergere in modo irregolare la tessitura muraria sottostante.

- Non sono ammesse porzioni scoperte di muratura a mero fine decorativo (c.d. *specchiature* o *inserti a vista*) su facciate intonacate. La muratura a faccia vista è consentita esclusivamente qualora costituisca la finitura originaria documentata dell'edificio o dell'intero paramento murario."

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

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

Nuove aperture possono essere introdotte nei fabbricati classificati **E.E.V., E.S.V., E.P.V..**

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

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

Tranne che per gli edifici classificati **E.R.V.** e per quelli interni alla Zona A è ammessa la

formazione di infissi in ferro, alluminio verniciato ed in pvc. Per le nuove aperture gli infissi dovranno essere realizzati uguali a quelli delle aperture preesistenti, o in ferro verniciato, a partitura unica, senza dispositivi di oscuramento esterni.

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

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

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

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

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

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

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

SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI APERTI

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

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

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

Sistemazione del resede: Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione con esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto. La nuova pavimentazione del resede dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente

necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio:

- in zona agricola potrà essere realizzata con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra (con esclusione di materiali estranei alla tradizione locale) in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;
- nelle aree urbane è ammesso l'uso di battuto di cemento, blocchetti di cemento autobloccanti, ecc.

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

È prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale ecc.) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata, strettamente connessi con l'accesso; dovranno essere inoltre conservati l'organizzazione e la sistemazione del resede, gli elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, concimaie, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

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

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

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

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

3. Per tutti gli edifici classificati, qualora dall'analisi di cui all'art. Art. 53, emerga la presenza di ampliamenti non storicizzati o alterazioni estranee e non coerenti con l'organismo edilizio originario, è ammessa la modifica o la demolizione limitatamente a queste parti di cui è dimostrata l'incongruenza. Tali interventi sono ammessi alle seguenti condizioni:

- le opere non incidono sugli elementi di valore del fabbricato;
- sia dimostrata l'effettiva incongruenza della porzione da modificare o demolire da parte del richiedente mediante opportuna documentazione, da valutare in sede di istruttoria della

pratica edilizia.

4. Per tutti gli edifici classificati per cui non è ammessa la demolizione, possono essere demolite porzioni di fabbricato pericolanti o in gravi situazioni di stabilità, a tutte le seguenti condizioni:

- sia dimostrata l'instabilità strutturale con apposita relazione, a firma di un tecnico competente in materia;
- non si incida sugli elementi di valore del fabbricato;
- la porzione demolita non superi il 15 % del volume del fabbricato nel suo complesso.

CAPO 2 : Interventi di carattere funzionale e pertinenziale

Art.55. Recupero dei sottotetti

- 1 In tutti gli edifici residenziali, esistenti o in via di realizzazione al 12/02/2010, è consentito il recupero abitativo dei sottotetti nel rispetto delle disposizioni contenute nella legge regionale n. 5/2010. Sono edifici in via di realizzazione quelli per cui a tale data sia stata presentata la comunicazione di inizio lavori conseguente il titolo edilizio.
2. La destinazione d'uso residenziale può essere conseguita anche contestualmente alla realizzazione degli interventi di cui alla richiamata legge regionale, fermo restando quanto previsto all'articolo 3, comma 4 bis della legge 5/2010.
3. 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 . I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali.
4. Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono consentiti esclusivamente in ampliamento alle unità abitative esistenti e devono essere a queste direttamente collegate.
5. I sottotetti recuperati non potranno essere oggetto di autonomi successivi frazionamenti.
6. Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati, anche senza la previsione di opere edilizie, come interventi di ristrutturazione edilizia conservativa ai sensi dell'art. 135 bis, comma 2 della LRT 65/2014, e sono assoggettati al pagamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione) previsto per la ristrutturazione edilizia.
7. Per i volumi legittimamente esistenti o in via di realizzazione alla data del 27 febbraio 2010 il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o l'abbassamento dei solai esistenti ferme restando le caratteristiche tecniche di cui all'articolo 3, comma 1 della L.R.n.5/2010 per i locali sottotetto e fermo restando il rispetto delle altezze minime stabilite dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) per i restanti locali.

Art.56. Opere pertinenziali, manufatti precari e piscine

1. La realizzazione di strutture pertinenziali (quali pergolati, gazebo, tettoie, manufatti per il ricovero attrezzi e simili), di opere precarie e di piscine a corredo degli edifici esistenti o di nuova realizzazione, è disciplinata dal Regolamento Edilizio Comunale.
2. Il Regolamento Edilizio definisce le caratteristiche costruttive, le dimensioni, i materiali e le procedure per la loro installazione, nel rispetto delle diverse zone omogenee e delle eventuali tutele paesaggistiche e ambientali derivanti dal PIT/PPR e dal PTCP.

PARTE TERZA: GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

TITOLO IV: IL TERRITORIO URBANIZZATO CONSOLIDATO

CAPO 1 : Definizione Generale

Art.57. Il territorio urbanizzato e le sue parti

1. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole del territorio rurale – scala 1:10.000 e 5.000, e nelle tavole della Disciplina dei suoli – scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell’art. 4 della L.R. 65/2014.

2. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68, il P.O. perimetra e classifica le aree poste all’interno degli insediamenti urbani.

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

- Zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi. Comprendono le zone dei centri storici dei capoluoghi, delle frazioni e dei nuclei di più antica formazione, i beni culturali individuali, i manufatti e i siti di interesse storico-artistico o di notevole valore ambientale;
- Zone B, le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Comprendono le zone sostanzialmente sature e quelle di completamento edilizio che sono destinate ad un uso prevalentemente residenziale;
- Zone C, le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate o nelle quali l’edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità delle Zone B. Comprendono alcune delle trasformazioni di cui all’art. 114 e seguenti, e sono individuabili all’interno delle Schede Norma.
- Zone D, le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- Zone F, le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, normate dall’art. 77 e seguenti.

4. Fanno parte del territorio urbanizzato, la residenza e i luoghi dell’abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.

5. Il territorio urbanizzato risulta suddiviso in:

- territorio urbanizzato consolidato, disciplinato al presente Capo;
- territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, disciplinato al successivo Titolo IX Capo 1.

Art.58. Il territorio urbanizzato consolidato

1. Il territorio urbanizzato consolidato è composto da:

- A : Centri antichi ed aree storicizzate di cui fanno parte:

- A1 : Borgo antico
- A2 : Tessuti storici consolidati

- B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale di cui fanno parte:

- B1 : Tessuti caratterizzati dalla presenza di edifici di diversa matrice storica e tipologica
- B2 : Insediamenti di recente formazione originati da Piani Attuativi

- D : Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale di cui fanno parte:

- D1 : Tessuto produttivo di completamento
- DC1 : Insediamenti commerciali esistenti

- TR : Insediamenti turistici di cui fanno parte :

- TR1 : Attrezzature alberghiere e Residenze turistiche alberghiere
- TR2 : Attrezzature a campeggio
- TR3 : Aree per attrezzature ricreative e di servizio

- Ic : Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione

CAPO 2 : Centri storici ed aree storicizzate

Art.59. Disciplina generale per le zone A

CARATTERI GENERALI E RIFERIMENTI STATUTARI

1. Sono classificate zone territoriali omogenee "A" le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, così definite all'art. 2 del DM 1444 del 02.04.1968.
2. Tali zone fanno parte degli Insediamenti di Impianto Storico così come definite nello Statuto del Territorio del P.S.I.. Il P.O. declina con le seguenti normative le Azioni indicate all'art.14 del P.S.I..
3. Le zone A sono caratterizzate dalla presenza del Centro Storico di Bibbona, dai tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.
4. Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno dei sistemi insediativi "ambiti territoriali omogenei" suddivisi in sottozone, in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche ed ambientali.

DESTINAZIONI D'USO

5. Nelle zone A sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a) residenziali
 - b) turistico ricettive
 - c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato
 - d) direzionali
 - e) artigianali di servizio e/o tradizionali non nocive, non inquinanti o rumorose
 - f) pubbliche o di interesse pubblico.
 - g) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, Chiese ed altri edifici per servizi religiosi

PRESCRIZIONI

6. Ogni tipo di intervento all'interno delle zone A dovrà osservare le seguenti prescrizioni:
 - il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
 - utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce e pittura silossanica, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
 - il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, (cornici, marcapiani, gronde, rilievi parapetti, ecc...);
 - le canne fumarie esterne, come pure i comignoli dovranno essere in rame, e/o rivestiti in muratura , possibilmente ubicati in posizioni tergali e non sui fronti principali;
 - e' ammessa l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sulle coperture dei fabbricati, a condizione che tale installazione sia

progettata in riferimento alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate, non prevedendo il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti. E' ammessa la realizzazione di pergolati fotovoltaici nelle pertinenze delle zone A;

- le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;
- in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 45 mq. di SE.

Art.60. Borgo Antico – SOTTOZONA “A1.”

1. I tessuti storici A1 individuano il Borgo Antico di Bibbona.

2. Nelle zone A1 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A di cui all'articolo 59 se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività artigianali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;
- sugli edifici presenti nella zona A1 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti.
- sugli edifici classificati **E.S.V. ed E.P.V.**, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.
- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale;
- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti;
- la realizzazione di posti auto scoperti è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;

3. Per Borgo Antico il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, individua specifici ambiti di pertinenza paesaggistica di cui al successivo articolo 62.

Art.61. Tessuti Storici consolidati – SOTTOZONA “A2”

1. Sono tessuti di impianto storico o storicizzati: i nuclei originari che costituiscono la prima armatura urbana; le espansioni lineari otto-novecentesche; nuclei originari di prima collina.
2. In queste zone valgono le seguenti disposizioni:
 - per gli interventi sugli edifici esistenti classificati valgono le disposizioni di cui al precedente Titolo III, salvo quanto indicato dal presente comma;
 - per gli edifici classificati **E.E.V.**, **E.S.V.** ed **E.P.V.**, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al 15% della SE esistente se compatibili con la tutela degli elementi di valore;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva quando ammessi dalla classificazione dell'edificio devono essere accompagnati da una progettazione estesa a tutta l'area di pertinenza e con l'obbligo di non superare le altezze degli edifici preesistenti o se superiori degli edifici limitrofi;
 - sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia, tramite l'approvazione di Piano di Recupero;
 - gli interventi per ampliamenti e per demolizioni e ricostruzioni devono prevedere il riordino delle pertinenze;
 - nel caso di interventi di ampliamento è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome e distaccate dalle esistenti, se non disciplinati nell'ambito di un piano di Recupero;
 - per interventi e destinazioni di uso diversi da quelli sopra descritti è obbligatoria l'approvazione di un piano di recupero esteso almeno all'intero edificio ed alle sue pertinenze.
3. Sono ammesse sistemazioni delle pertinenze esterne, con la possibilità di realizzare piccole piscine. Tali piscine, dovranno essere realizzate con materiali tipici dei luoghi e con fondi aventi colorazione simile alla pietra naturale. La superficie massima dello specchio acqueo non potrà essere superiore a 20 mq.

Art.62. Ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici

1. Il Piano Operativo riconosce l'Ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici ai sensi dell'art.4 comma 2 lettera c) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR
2. Tale ambiti individuati con apposito segno grafico nelle Tavole della Disciplina del Territorio Urbano in scala 1:2.000, includono i tessuti edilizi e le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.
3. Per tutti gli interventi all'interno delle zone urbanistiche di cui al Titolo IV delle presenti NTA, ricadenti nell'ambito del presente articolo, salvo quanto indicato al successivo comma, valgono le seguenti prescrizioni generali:
 - dovrà essere garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;

- dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- dovranno essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- dovranno essere mantenuti gli accessi storici ai nuclei storici e le relative opere di arredo;
- dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
- e' ammessa l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari preferibilmente sulle coperture dei fabbricati secondo le disposizioni di cui all'art.126;
- dovranno essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- dovranno essere mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- dovranno essere mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- le nuove volumetrie dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- dovrà essere garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, e non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

Art.63. L'albergo diffuso

1. Il P.O. riconosce nell'albergo diffuso di cui alla LR 61/2024, una tipologia di struttura ricettiva coerente con le caratteristiche insediative del Comune ed idonea a perseguire gli obiettivi di valorizzazione turistica del territorio.
2. Come indicato nella citata LR 61/2024, l'albergo diffuso può essere localizzato nei centri storici e nei borghi rurali. Nel territorio comunale presentano caratteristiche idonee a tale localizzazione i seguenti insediamenti:
 - A1 : Tessuto di impianto storico
 - A2 : Tessuti Storici consolidati
3. La realizzazione dell'albergo diffuso è consentito nel rispetto della disciplina relativa a ciascuna delle zone e degli insediamenti sopraindicati

CAPO 3 : Aree a prevalente destinazione residenziale – Zone B

Art.64. Disciplina generale per le zone B

CARATTERI GENERALI E RIFERIMENTI STATUTARI

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.
2. Tali zone in riferimento allo Statuto del Territorio del P.S.I.. ed in particolare all'art.14 sono state articolate equiparandole ai morfotipi insediativi di cui alla III Invariante del PIT-PPR secondo le seguenti modalità:

B1 -Tessuti caratterizzati dalla presenza di edifici di diversa matrice storica e tipologica:

TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto

TR5 Tessuto puntiforme

TR6 Tessuto a tipologie miste

TR7 Tessuto sfrangiato di margine

TR8 Tessuto lineare

B2 – Insediamenti di recente formazione originati da Piani Attuativi :

TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

TR6 Tessuto a tipologie miste

3. Il P.O. declina con le seguenti normative specifiche le Azioni indicate all'art.14 del P.S.I..
4. In tali zone il P.O. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.

DESTINAZIONI D'USO

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

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

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

PRESCRIZIONI GENERALI

7. In tutte le sottozone del presente articolo, in caso di frazionamento e/o mutamento delle

destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari a destinazione residenziale inferiori a 60 mq. di SE ad eccezione del sottozone ricadenti nel territorio urbanizzato del capoluogo per le quali non sono ammesse unità immobiliari a destinazione residenziale inferiori a 40 mq.

8. In tutte le zone B sono ammesse le strutture pertinenziali di cui all'art.56 delle presenti NTA.

SOTTOZONE

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

- B1 : Tessuti caratterizzati dalla presenza di edifici di diversa matrice storica e tipologica
- B2 : Insediamenti di recente formazione originati da Piani Attuativi

Art.65. Tessuti caratterizzati dalla presenza di edifici di diversa matrice storica e tipologica : B1

1. Le zone individuate comprendono tessuti edilizi, anche di recente formazione, interessate da espansioni urbane prevalentemente residenziali, sia nel capoluogo che nelle frazioni, e che evidenziano una sostanziale saturazione edilizia.

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

- a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;
- b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto.
- c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali permeabili.
- d) le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento;

3. Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum compatibilmente con le dimensioni del lotto fino ad un massimo del 30% della SE legittima dell'unità immobiliare.

4. Sono ammessi inoltre i seguenti interventi una tantum sugli edifici e nelle relative pertinenze:

- a) Costruzione di autorimesse qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina per una superficie netta non superiore a 30 mq per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. L'altezza massima della nuova costruzione non dovrà essere superiore a ml.2,40.
- b) Aumento della SE in applicazione della normativa regionale sul recupero abitativo dei sottotetti da computare nel 35% della SE legittima di cui al precedente comma. Nel caso di rialzamento del sottotetto l'altezza del fronte non potrà eccedere i 8 ml
- c) Riorganizzazione planivolumetrica delle superfici accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme del regolamento edilizio., con riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle SE esistenti, anche con demolizione e ricostruzione delle stesse, che dovranno preferibilmente essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti incrementi delle volumetrie esistenti dei

corpi secondari fino ad un massimo del 20% a condizione che sia verificato complessivamente la dotazione di parcheggio P2 sull'area d'intervento secondo i disposti delle NTA.

5. Tutti gli interventi del presente articolo sono cumulabili tra loro.

Art.66. Insediamenti di recente formazione originati da Piani Attuativi: B2

1. Le zone individuate comprendono le parti del territorio caratterizzate da edilizia recente per la maggior parte oggetto di Piani Attuativi originati dai precedenti strumenti urbanistici.

2. Sono consentite le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi e da altri strumenti di attuazione, tra cui i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso verso il residenziale. Nei casi di attività produttive, il cambio d'uso verso il residenziale è ammesso nella misura massima del 20% della SE.

3. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ampliamento volumetrico del corpo di fabbrica principale degli edifici a uso residenziale, relativi all'estensione delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa, nei limiti del 15% della superficie edificata (SE) esistente

4. Sono inoltre consentiti ampliamenti fino al 25% della superficie edificata (SE) esistente, tramite un progetto unitario da realizzarsi con l'approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato.

CAPO 4 : Aree a prevalente destinazione produttivo-artigianale, commerciale e direzionale e servizi – Zone D

Art.67. Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale – D

1. Le aree produttive identificano i tessuti urbani e gli insediamenti a prevalente destinazione produttiva, industriale, artigianale e commerciale.
2. Le aree produttive, in relazione alla localizzazione, alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso degli insediamenti, si articolano in:
 - D1 : Tessuto produttivo di completamento
 - DC1 : Insediamenti commerciali esistenti

CARATTERI GENERALI E RIFERIMENTI STATUTARI

3. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione produttiva-commerciale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.
4. Tali zone in riferimento allo Statuto del Territorio del P.S.I.. ed in particolare all'art.14 sono state articolate equiparandole ai morfotipi insediativi di cui alla III Invariante del PIT-PPR secondo le seguenti modalità:

D1 -Tessuto produttivo di completamento:

TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare

TPS2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali

DC1 – Insediamenti commerciali esistenti:

TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare

5. Il P.O. declina con le seguenti normative specifiche le Azioni indicate all'art.14 del P.S.I..
6. In tali zone il P.O. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.

Art.68. Tessuto produttivo di completamento :D1

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, sorti per progressive aggregazioni ai margini della viabilità principale e che presentano la saturazione dei lotti. Molti di questi tessuti sono caratterizzati dalla vicinanza o dalla diffusa compresenza di attività produttive con altre destinazioni: commerciale, di servizio ed anche residenziale. Il Piano Operativo in queste tessuti persegue l'obiettivo di consentire l'ampliamento dei fabbricati esistenti al fine di dotare le aziende di ampliamenti funzionali.
2. Nei Tessuti D1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - artigianale e industriale, artigianale di servizio alla residenza
 - commerciale all'ingrosso e depositi nei limiti del 20% della SE totale

- commerciale fino alla media distribuzione di vendita nei limiti del 20% della SE totale
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività
- attività di supporto alla nautica

Le destinazioni commerciali non possono superare complessivamente il 30% della SE totale.

3. Nei Tessuti D1 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica,
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Sottozona	IF (SE/SF)	IC max	H max
D1	0,60 mq/mq	60%	10,00 (salvo volumi tecnici)

4. In caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, gli stessi possono essere ricostruiti con gli stessi parametri urbanistici anche qualora siano superiori rispetto a quelli del precedente comma.

5. Nei Tessuti D1 sugli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento “una tantum”:

- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del PO. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d’uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell’ articolo 149 della l.r. 65/2014.
- ampliamenti non superiori a 50% della SE esistente da applicarsi sull’intero comparto produttivo di riferimento. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell’occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale dell’intervento ed alla dimostrazione che l’intervento sia compatibile con l’accessibilità all’area. Il Piano di sviluppo aziendale e ed il progetto di intervento saranno approvati dalla Giunta Comunale.

6. Ai fini del calcolo della Superficie Edificabile (SE) non si computano gli eventuali interpiani realizzati all’interno della sagoma del fabbricato. Tale superficie viene invece computata ai fini della determinazione dei contributi concessori come previsti dalla normativa regionale.

7. Eventuali manufatti che per esigenze produttive devono necessariamente essere realizzati all’esterno dei fabbricati principali, quali silos, depositi necessari per lo stoccaggio delle materie prime per la lavorazione, non sono computati ai fini della Superficie Edificata e della Superficie Coperta. Tali manufatti che in ogni caso non potranno essere utilizzati per la presenza di persone, salvo per il tempo necessario per la loro manutenzione, non vengono calcolati al fine della distanza tra fabbricati interni dello stabilimento e della stessa proprietà. Mentre per gli stessi manufatti dovranno essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà e le distanze minime tra

fabbricati di proprietà diversa.

8. L'altezza massima di zona prevista può essere derogata da apposita deliberazione della Giunta Comunale per comprovate esigenze di realizzazione di volumi tecnici funzionali all'attività produttiva o per altri fabbricati, previa presentazione di una relazione paesaggistica che dimostri l'inserimento dell'intervento nel contesto.

9. Nei Tessuti D1 le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi e da quanto previsto al precedente comma 4:

- quando si renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato,
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritto il piano di recupero.

10. Negli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento in deroga è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

11. Limitatamente agli interventi di sostituzione edilizia e di realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, dovranno essere rispettati gli indirizzi e le linee guida per la realizzazione di APEA (Aree produttive ecologicamente attrezzate), e in particolare:

- a) integrazione delle risorse artificiali e/o naturali presenti, (aree verdi che hanno anche la funzione di corridoio ecologico)
- b) definizione del layout dell'area, in grado di perseguire un disegno urbanistico integrato delle diverse funzioni (viabilità, edifici, verde, servizi)
- c) un orientamento bioclimatico dell'insediamento al fine di migliorare il microclima interno ed esterno dell'area produttiva;
- d) omogeneità architettonica dei manufatti edilizi per la definizione dell'identità architettonica dell'insediamento nel suo complesso;
- e) integrazione dell'uso di tecnologie per il risparmio e o la produzione di energia (pareti ventilate, pannelli solari, sistemi di raccolta e riciclo delle acque)

Art.69. Insediamenti commerciali esistenti :DC1

1. Comprendono le parti del territorio dove insistono strutture già utilizzate prevalentemente a fini commerciali.

2. Nei Tessuti D1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale per esercizi di vicinato e commerciale fino alla media distribuzione di vendita
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico

3. Nei Tessuti DC1 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica,
- ampliamento dei fabbricati esistenti fino al 15% della SE esistente, finalizzato ad adeguamenti funzionali per le attività commerciali e di ristorazione.

CAPO 5: Insediamenti turistici – Zone Tr

Art.70. Attrezzature alberghiere e Residenze turistiche alberghiere – TR1

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione turistico-ricettiva interne al territorio urbanizzato, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale completa o in via di completamento.
2. In tali aree il P.O. si attua per intervento edilizio diretto, fatta eccezione per gli interventi che superino le soglie dimensionali o i carichi urbanistici definiti al successivo comma 4, per i quali è prescritto il Piano Attuativo.
3. Nelle aree TR1 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - Turistico-ricettive alberghiere (Alberghi, Condhotel) di cui alla L.R. 86/2016 e s.m.i. (L.R. 61/2024);
 - Residenze Turistico Alberghiere (RTA) di cui alla L.R. 86/2016 e s.m.i. (L.R. 61/2024);
 - Servizi accessori e complementari all'attività turistica (centri benessere, SPA, centri congressi, piscine, impianti sportivi pertinenziali);
 - Servizi residenziali complementari (Foresteria) funzionali alla gestione;
 - Destinazioni pubbliche o di interesse pubblico;
 - Aree per la sosta camper.
4. Nei tessuti TR1 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
 - Patrimonio esistente: Tutti gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto della classificazione morfologica dei fabbricati e delle eventuali tutele storiche.
 - Ampliamento fino al 20% della SE esistente: Ammesso con intervento diretto per adeguamenti igienico-funzionali, tecnologici o per il miglioramento dell'accessibilità, senza obbligo di passaggio di categoria.
 - Ampliamento fino al 40% della SE esistente: Ammesso previa riqualificazione e potenziamento qualitativo della struttura. L'intervento è subordinato al passaggio della struttura a una categoria superiore (incremento del numero di stelle), in conformità ai requisiti minimi definiti dal Regolamento Regionale 47/R/2018 e successive modifiche e integrazioni (adeguamenti L.R. 61/2024). La quota di ampliamento può essere destinata a camere, suite o servizi accessori (SPA, congressi, etc.) necessari al raggiungimento degli standard della categoria superiore. Tali interventi sono soggetti a Piano Attuativo per valutare l'impatto sul carico urbanistico e la dotazione di standard.
5. Per ogni struttura alberghiera è ammessa una sola unità immobiliare ad uso residenziale/foresteria con Superficie Utile (SU) massima di 120 mq. Tale unità può essere ricavata all'interno del volume esistente o realizzata in ampliamento (computata nei limiti del comma 4). L'uso è rigorosamente vincolato alla residenza del titolare, del gestore o del personale dipendente, da sancirsi mediante Atto d'Obbligo da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,

volto a mantenere il vincolo di pertinenzialità con la struttura ricettiva.

6. Per le aree TR1 poste all'interno delle aree individuate all'art.6 dell'Allegato 8 b del PIT-PPR denominate "territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare", valgono in ogni caso le prescrizioni di cui alla lettera "m" della scheda dei sistemi costieri n.4 richiamata dall'art.6 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Art.71. Attrezzature a campeggio – TR2

1. Sono definite TR2 le strutture ricettive all'aperto (Campeggi e Villaggi Turistici) presenti sul territorio comunale, sia all'interno del territorio urbanizzato che nel territorio rurale.
2. La disciplina urbanistica ed edilizia di dettaglio per ogni singola struttura è contenuta nelle Schede Norma dell'Allegato C ("Schede Normative dei Campeggi"), che costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

Art.72. Aree per attrezzature ricreative e di servizio – TR3

1. Le aree di tipo TR3 costituiscono ambiti specialistici destinati al supporto e all'integrazione delle attività turistico-ricettive e delle zone residenziali stagionali. La finalità della norma è il mantenimento e il potenziamento della dotazione di servizi, attrezzature ludiche, sportive e spazi aperti attrezzati, garantendo l'equilibrio ambientale e la permeabilità dei suoli.
2. Il Piano Operativo si attua nelle aree TR3 mediante intervento edilizio diretto, previa verifica della conformità delle disposizioni del PIT/PPR in materia di tutela del paesaggio.
3. Nelle aree TR3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Servizi e attrezzature sportive e ricreative: impianti sportivi all'aperto, parchi gioco, strutture per il tempo libero.
 - Servizi privati: attività di somministrazione di alimenti e bevande e piccoli esercizi di vicinato strettamente funzionali alla fruizione dell'area.
 - Destinazioni pubbliche o di interesse pubblico: attrezzature collettive e servizi di interesse generale.
4. Sugli immobili e le aree di pertinenza sono consentiti i seguenti interventi:
 - Patrimonio Edilizio Esistente: Tutti gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto della classificazione dei fabbricati;
 - Ampliamenti: È consentito l'ampliamento degli edifici esistenti adibiti a servizio per un massimo del 20% della Superficie Edificabile (SE) esistente, a condizione che l'intervento non ne alteri i caratteri tipologici originali e sia finalizzato al miglioramento funzionale o igienico-sanitario.
 - Sistemazioni Esterne: Realizzazione e riqualificazione di campi da gioco, piscine, aree relax e sistemazione del verde. Ogni intervento deve garantire elevati standard di permeabilità superficiale e l'utilizzo di materiali ecocompatibili.

CAPO 6: Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione

Art.73. Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – Ic

1. Le aree classificate come Ic comprendono le parti del territorio comunale già interessate da Piani Attuativi o interventi diretti convenzionati, approvati sotto la vigenza della precedente strumentazione urbanistica. Tale disciplina si applica qualora:

- Le relative convenzioni siano ancora in corso di validità ed efficacia;
- Il Piano Attuativo sia stato approvato e la sottoscrizione della convenzione sia in itinere alla data di adozione del presente P.O.

2. In tali ambiti, l'edificazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono subordinate esclusivamente alle previsioni contenute nel Piano Attuativo approvato e agli obblighi assunti con la relativa convenzione. Restano fermi i termini di validità decennale del piano attuativo ai sensi dell'art. 110 della L.R.T. 65/2014.

3. Fino alla scadenza dei termini di efficacia, sono ammesse varianti ai Piani Attuativi vigenti. Tali varianti sono istruite secondo la disciplina normativa vigente al momento dell'approvazione originaria, a condizione che non risultino in contrasto con le invarianti strutturali del PIT/PPR e con le direttive del presente Piano Operativo. Qualora la variante comporti un incremento dei carichi insediativi o una modifica sostanziale del perimetro, essa dovrà essere conformata integralmente alla disciplina del nuovo P.O.

4. Al termine del periodo di efficacia della convenzione e a seguito della regolare attestazione di agibilità e collaudo delle opere:

- Le aree a prevalente destinazione residenziale assumono la disciplina dei tessuti B2 (Insediamenti di recente formazione originati da Piani Attuativi) di cui al precedente art. 66.
- Le aree a prevalente destinazione produttiva/commerciale assumono la disciplina dei tessuti D1 (Tessuto produttivo di completamento) di cui al precedente art. 68.

5. Qualora, alla scadenza del termine di validità del P.A., le opere previste non risultino ultimate (con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione e alle cessioni), le previsioni decadono a ogni effetto di legge. L'area ricade nella disciplina delle aree non pianificate, con applicazione dei limiti di cui all'art. 103 della L.R.T. 65/2014. Ogni successivo intervento di trasformazione sarà subordinato a specifica variante urbanistica, previa verifica della permanenza delle condizioni di sostenibilità ambientale e del dimensionamento del Piano.

CAPO 7: Aree di connettività urbana

Art.74. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0

1. Sono le aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione in questo Piano Operativo.
2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 65/2014 ai fini della determinazione delle superfici aziendali.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo III delle presenti norme.

Art.75. Aree di verde privato : Vpr

1. Sono le aree inedificate interne al perimetro del territorio urbanizzato di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Le aree a verde privato sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla Vpr.
2. Le aree a verde privato sono inedificabili ed esse non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria delle zone dove sono collocate. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona, sono ammesse, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili, le seguenti in opere pertinenziali:
 - realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie del parcheggio non può eccedere il 35% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto, con particolare attenzione ai confini con il territorio rurale; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.
 - realizzazione di piccole opere e manufatti, privi di rilevanza edilizia, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali,
 - realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra.

Art.76. Aree a verde naturale : VN

1. Le aree VN comprendono gli spazi aperti, sia di proprietà pubblica che privata, situati all'interno del Territorio Urbanizzato che non sono computati come standard urbanistico (verde pubblico). Tali aree assolvono funzioni di:
 - Connessione ecologica: fungendo da corridoi tra il territorio rurale e il centro abitato;

- Miglioramento del microclima: contrasto all'effetto "isola di calore" attraverso l'ombreggiamento e l'evapotraspirazione;
- Invarianza idraulica: mantenimento di elevate capacità di infiltrazione delle acque meteoriche;
- Decoro e qualità urbana: riqualificazione dei margini urbani e dei tessuti consolidati.

2. In tali aree l'obiettivo primario è la conservazione e l'incremento della massa vegetale. Gli interventi ammessi sono:

- Sistemazione a verde: piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone (priorità a specie resistenti alla siccità e coerenti con il paesaggio locale);
- Opere di contenimento: ammesse solo se realizzate in ingegneria naturalistica o materiali locali (pietra a secco, legno);
- Manutenzione: interventi volti alla cura del patrimonio vegetale esistente e alla rimozione di specie infestanti o aliene.

3. Al fine di preservare la natura di "verde naturale", si stabiliscono le seguenti prescrizioni:

- Pavimentazioni: Sono ammesse solo pavimentazioni di tipo drenante (ghiaia, prato armato, terra stabilizzata) per percorsi pedonali o ciclabili, nel limite massimo del 10% della superficie.
- È vietata la realizzazione di nuovi volumi, ad eccezione di piccoli manufatti precari (senza fondazioni) strettamente necessari alla manutenzione del verde, previa autorizzazione comunale e nel rispetto del decoro.
- Recinzioni: Se necessarie, devono essere di tipo "permeabile" alla piccola fauna (es. siepi vive o reti a maglia larga sollevate da terra), evitando cordoli in cemento continui sopra terra.

TITOLO V: SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTÀ PUBBLICA E PER LA BALNEAZIONE

CAPO 1 : Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale

Art.77. Definizione generale delle zone F

1. Sono le parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.
2. Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del P.O. e si suddividono in:
 - F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo
 - F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi
 - F3: Zone per servizi di interesse comune e generale
 - F4: Impianti tecnologici di interesse generale

Art.78. Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1

1. Queste zone sono destinate alle attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo e sono suddivise nelle categorie "zone esistenti" (F1.1) e "zone di progetto" (F1.2) nelle tavole del Piano Operativo (PO).
2. Le zone dedicate all'istruzione prescolastica e dell'obbligo comprendono nidi d'infanzia, scuole per l'infanzia, poli per l'infanzia, scuole primarie, poli 0-11 e scuole secondarie di primo grado. Il cambiamento della tipologia di scuola non comporta una variante al PO
3. Gli interventi edilizi in queste zone sono soggetti ad approvazione da parte dell'amministrazione comunale, nel rispetto delle normative tecniche statali e regionali vigenti, per garantire la corretta realizzazione degli edifici e lo svolgimento regolare delle attività previste.
4. In caso di nuovi interventi, adeguamenti o ampliamenti, è necessario considerare l'inserimento architettonico, paesaggistico e ambientale dell'opera, nonché la sistemazione delle aree esterne relative agli edifici.
5. Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo di iniziativa privata, purché previsti nel presente Piano

Art.79. Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro, per attività spontanee e del tempo libero ivi comprese attrezzature sportive di quartiere: sulle tavole del P.O, sono distinte in zone esistenti

(F2.1), di progetto (F2.2). Con apposito simbolo sono individuate le aree che includono o prevedono impianti sportivi o aree attrezzate di gioco.

2. All'interno delle aree a verde pubblico possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;

3. Per gli impianti sportivi all'aperto è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se funzionali all'impianto sportivo. Tali strutture potranno avere parametri edilizi ed urbanistici definiti nel progetto dell'opera pubblica.

4. I servizi previsti dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, attraverso la programmazione nel bilancio pluriennale del Comune, oppure da soggetti pubblici. Tuttavia, è prevista anche la possibilità che tali servizi siano realizzati e gestiti da soggetti privati. Per i servizi, sia pubblici che privati, che non siano dettagliatamente descritti nelle schede normative di cui all'Allegato B, è necessario presentare un progetto e un programma di utilizzo da approvare da parte del Consiglio Comunale. I servizi, pur se realizzati dall'ente pubblico, potranno essere gestiti da privati. In caso di attuazione e/o gestione da parte di soggetti privati, sarà necessario stipulare una convenzione con l'Amministrazione Comunale, la quale dovrà recepire il progetto e il programma di utilizzo, definendo modalità e tempi di attuazione e imponendo l'obbligo per i proprietari di mantenere le destinazioni d'uso delle strutture esistenti e di quelle future per almeno 10 anni dalla stipula della convenzione. Alla scadenza di tale periodo, la convenzione potrà essere rinnovata con eventuali modifiche, oppure i servizi torneranno sotto la gestione dell'Amministrazione Comunale.

Art.80. Zone per servizi di interesse comune e generale: F3

1 Sono zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico, sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo e sono distinte in zone esistenti (F3.1), di progetto (F3.2).

2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.

4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II capo II, compatibilmente con la classificazione di valore degli immobili.

5. Sono ammessi ampliamenti a tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di 200 mq di SE tramite progetto di opera pubblica.

6. Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite nel piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

Art.81. Impianti tecnologici di interesse generale - F4

1. Le zone F4 includono le strutture e gli impianti per i servizi dell'acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni: sulle tavole del P.O. sono distinte in zone esistenti (F4.1), di progetto (F4.2) nonché con apposito simbolo le diverse tipologie di impianti.
2. Oltre a quelle indicate nelle tavole del P.O., possono essere individuate altre aree da destinare ad impianti tecnologici ed attrezzature di servizio la cui realizzazione si renda necessaria per comprovate esigenze e/o per disposizioni legislative.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.
4. Su gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative .
5. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.
6. In queste aree è ammessa la realizzazione di colonnine di ricarica elettrica per mezzi di trasporto, con conseguente ampliamento funzionale strettamente necessario per tale attività.

CAPO 2 : Le infrastrutture per la mobilità

Art.82. Caratteri generali

1. Il sistema infrastrutturale della mobilità nel Comune di Bibbona, comprende le zone destinate alla viabilità carrabile, le aree ed i percorsi per le mobilità ciclopedonale, le aree a verde di arredo stradale ed i viali alberati.

Art.83. Zone destinate alla viabilità veicolare

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali, le fasce di rispetto, i parcheggi pubblici e gli impianti di distribuzione carburanti.

Strade:

2. Negli elaborati grafici del P.O., sono individuati i nuovi tracciati e quelli esistenti.
3. Per la viabilità di progetto i tracciati riportati sulle tavole del P.O. sono di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito dal progetto esecutivo dell'opera, modifiche di lieve entità dei tracciati rientranti nella tolleranza di 5 ml. di scostamento da quanto indicato nelle tavole del P.O. non costituiscono variante allo stesso.
4. Tutte le nuove opere stradali e quelle di ristrutturazione dell'esistente, dovranno tendere a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in cemento armato, dovranno essere rivestiti con pietrame locale.

Fasce di rispetto stradale:

5. Sono aree destinate alla tutela della viabilità esistente e di progetto sulle quali non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, di attrezzature di servizio delle strade, di stazioni di rifornimento e di impianti di distribuzione di carburante di cui al successivo comma 14.
6. Fuori dei centri abitati sulle strade ove non sono indicate le fasce di rispetto le nuove costruzioni dovranno osservare la distanza minima prevista dal Codice della Strada.
7. All'interno dei centri abitati valgono le distanze minime di cui al Codice della Strada
8. Le zone di rispetto stradale, con destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, piste pedonali e ciclabili, spazi a verde pubblico ed attrezzato.

Parcheggi pubblici o privati

9. Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del P.O. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone, salvo quelli privati.
10. Nelle tavole del P.O. i parcheggi posti all'esterno del perimetro dei comparti urbanistici di

progetto, sono distinti fra parcheggi esistenti (PP1), parcheggi di progetto (PP2) e parcheggi privati pertinenziali (PP3).

11. All'interno delle aree destinate a parcheggio PP1 e PP2 possono essere realizzati parcheggi interrati.

12. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.

13. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui all'art.25 e seguenti delle presenti norme.

Impianti di distribuzione carburante

14. La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa negli ambiti a destinazione produttiva, industriale e artigianale nonché, all'esterno dei sistemi insediativi, lungo le principali vie di comunicazione.

15. L'insediamento di tali impianti lungo le suddette vie di comunicazione dovrà comunque risultare compatibile sotto il profilo viabilistico e della sicurezza stradale e non dovrà interessare zone destinate a funzioni residenziali, turistico-ricettive.

16. In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto così come previsto dalla vigente normativa di settore (LR. 28/2005 e relativo regolamento di attuazione). Tali servizi, dovranno in ogni caso prevedere idonee misure di separazione con altre attività.

17. L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono essere distinti e separati.

Piazze e aree pavimentate

18. Nella realizzazione di nuove piazze e nella ristrutturazione delle piazze di recente costruzione, deve essere privilegiata, per la pavimentazione, l'utilizzazione di materiali lapidei, ed evitata l'utilizzazione di materiali e tecniche comportanti la totale impermeabilizzazione dei suoli, ogni qualvolta che l'operazione non contrasti con le funzioni attribuite ai suddetti spazi.

19. La definizione degli assetti delle piazze di nuova costruzione o da ristrutturare deve eliminare o ridurre al minimo le parti utilizzabili per la mobilità meccanizzata, le quali, ove presenti, devono essere preferibilmente separate, dalle altre parti delle piazze, mediante cordonature, o piccoli dislivelli di quota e comunque distinte mediante pavimentazioni diversificate per materiali e per disegno.

20. Nelle piazze è ammissibile la realizzazione di piani interrati destinati a parcheggio sia pertinenziali che di relazione, per iniziativa di soggetti pubblici.

21. La realizzazione potrà essere concessa anche a privati a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali. Le modalità di realizzazione, gestione ed eventualmente di cessione al Comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita convenzione.

22. Gli interventi di cui al precedente comma due non dovranno comportare impatti negativi di alcun genere e dovranno essere accompagnati da uno studio che valuti la mobilità indotta, l'esistenza di collegamenti pedonali tra la nuova funzione ed il resto del tessuto urbano, nel caso si

rilevi una inadeguatezza del sistema della mobilità e dei collegamenti si dovrà procedere ad un adeguamento contestualmente alla realizzazione del parcheggio.

Art.84. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalistico

1. Nelle cartografie del P e del PO sono individuati come percorsi di interesse storico i tracciati viari che si estendono su tutto il territorio comunale, collegando luoghi di rilevanza storico-culturale o consentendo la fruizione di aree di particolare valore paesaggistico e ambientale.

2. I percorsi descritti nel presente articolo sono sottoposti a tutela sia nella loro consistenza materiale che nelle prestazioni, inclusi eventuali interventi di ripristino delle parti degradate. Inoltre, sono oggetto di valorizzazione per promuovere i luoghi di rilevanza storico-culturale e paesaggistica. In particolare, devono essere soggetti a tutela:

- I caratteri strutturali e tipologici dei tracciati, come la giacitura, l'andamento plano-altimetrico e le gerarchie funzionali;
- Le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- Le opere d'arte (come muri di contenimento, ponticelli, ecc.) e i segnali di viaggio;
- I manufatti di valore storico-tradizionale, come cappelle, tabernacoli, croci votive, edicole, marginette, pilastri e cippi, presenti lungo il tracciato;
- Le operazioni di sistemazione e contenimento del terreno;
- Le dotazioni vegetazionali di valore storico-tradizionale, come alberature segnaletiche, allineamenti arborei e siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi, che costituiscono elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio;
- La sistemazione dei materiali del fondo stradale;

3. Salvo quanto previsto nel presente articolo, le sedi carrabili dei percorsi di interesse storico e naturalistico possono essere adeguati attraverso progetti specifici, finalizzati a migliorare la sicurezza degli spostamenti pedonali, ciclabili e veicolari. Tali interventi possono includere ampliamenti e rettifiche puntuali dei tracciati

Art.85. Percorsi ciclo-pedonali

1. I percorsi ciclo-pedonali sono destinati e/o riservati al movimento dei pedoni e delle biciclette e comprendono i percorsi ciclabili e pedonali e le piazze. Sono indicati nelle tavole del P.O. con funzione esclusiva o prevalente di distribuzione dei ciclisti e dei pedoni. La funzione pedonale e ciclabile delle strade e dei percorsi di questa categoria dovrà essere assicurata tramite opportune soluzioni di arredo nonché di accorgimenti segnaletici adeguati. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, predisporre uno specifico progetto per il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili.

2. La definizione di dettaglio dei percorsi ciclabili da realizzarsi nelle aree di cui al presente articolo, nonché di quelli da realizzarsi all'interno delle aree pubbliche, ad uso pubblico o a destinazione pubblica, ivi comprese le aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori, è demandata alla fase di progettazione esecutiva.

Art.86. Verde di arredo stradale

1. Il verde di arredo stradale individua le aree sistemate a giardino, ad aiuole, a viali alberati e spazi di corredo generalmente collegate con la viabilità ed i parcheggi che non assolvono funzioni di attrezzature secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68 art.3 lettera c, ma che hanno un ruolo significativo nell'immagine e nel decoro urbani e nella fruizione degli spazi e dei percorsi carrabili pedonali e ciclabili.
2. Nelle aree a verde stradale è ammessa la realizzazione di chioschi e strutture temporanee per l'esercizio di attività ambulanti. Tali interventi, qualora ne ricorra il caso, dovranno necessariamente essere preventivamente autorizzati dall'Ente gestore e proprietario della viabilità pubblica.

Art.87. Ambito ferroviario e fascia di rispetto ferroviaria

1. Sono aree attualmente occupate dalla linea ferroviaria, dalla stazione ferroviaria e dai relativi impianti e costruzioni di servizio e le aree di rispetto attinenti.
2. Nella fascia di rispetto ferroviario, In conformità ai disposti di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, è vietata qualsiasi nuova costruzione, se non quelle di servizio alla linea ferroviaria e di esclusiva pertinenza di R.F.I..
3. Nelle superfici interessate dalla stazioni ferroviaria sono ammissibili interventi di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica, nuova edificazione degli impianti di interscambio delle persone e delle merci, nonché degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, ivi comprese quelle commerciali al dettaglio pubblici esercizi, ambulatori, centri di primo soccorso e simili.
4. In queste zone l'intervento spetta alle amministrazioni Pubbliche, alle società esercenti la linea, ai soggetti proprietari diversi dalle società esercenti la linea e si attua per intervento diretto.
5. Per gli edifici presenti nelle zone di cui al presente articolo, oltre alle funzioni direttamente funzionali all'esercizio della linea ferroviaria di cui al comma 3, sono ammesse le seguenti utilizzazioni:
 - attività commerciale al dettaglio ed esercizi di somministrazione
 - attività direzionali e di servizio, esclusi servizi per il gioco e per l'intrattenimento
 - attività turistico- ricettive
 - attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico
6. Gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti aventi funzioni non direttamente collegate al servizio ferroviario, consentiti in virtù di norme vigenti, non devono comportare l'avanzamento del corpo di fabbrica verso la sede ferroviaria.

CAPO 3 : Le infrastrutture per la balneazione

Art.88. Piano Attuativo delle aree per la balneazione marina

1. Il Piano Operativo recepisce e conferma le previsioni del vigente Piano di Utilizzo degli Arenili (PUA), avente valore di Piano Attuativo, approvato con Deliberazione di C.C. n. 62 del 24.10.2024.
2. All'interno del perimetro del suddetto Piano, l'attuazione degli interventi e la disciplina d'uso dei suoli e dei manufatti restano regolate dalle specifiche Norme Tecniche di Attuazione e dagli elaborati grafici del Piano medesimo.

Art.89. Aree per la balneazione marina - AB

1. Sono stabilimenti balneari esterni all'area demaniale e al Piano Attuativo delle aree per la balneazione marina di cui al precedente art. 88.
2. Il Piano Operativo si attua nelle aree AB mediante intervento edilizio diretto, previa verifica della conformità delle disposizioni del PIT/PPR in materia di tutela del paesaggio.
3. Nelle aree AB è ammessa la destinazione prevalente turistico-ricettiva con le seguenti funzioni:
 - Servizi alla Balneazione: Cabine, spogliatoi, servizi igienici, docce, primo soccorso e locali per il personale di salvataggio;
 - Somministrazione di alimenti e bevande: Bar, ristoranti e punti di ristoro;
 - Attività Ricreative e Sportive: Aree per il fitness, beach volley, rimessaggio di attrezzature nautiche non a motore;
 - Servizi Culturali e Sociali: Spazi per l'animazione, aree gioco per bambini e, in linea con il PPR, spazi didattici per l'educazione ambientale marina.
4. Sugli immobili e le aree di pertinenza sono consentiti i seguenti interventi:
 - Patrimonio Edilizio Esistente: Tutti gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto della classificazione dei fabbricati;
 - Ampliamenti: È consentito l'ampliamento degli edifici esistenti adibiti a servizio per un massimo del 10% della Superficie Edificabile (SE) esistente, a condizione che l'intervento non ne alteri i caratteri tipologici originali e sia finalizzato al miglioramento funzionale o igienico-sanitario. All'interno della fascia di 300 metri dalla linea di battigia, l'ampliamento della superficie coperta è limitato al 5% dell'esistente. Tale ampliamento è subordinato alla dimostrazione che l'intervento non arrechi pregiudizio alla visuale verso il mare e non riduca la permeabilità visiva dei varchi esistenti.
 - Sistemazioni Esterne: Ogni intervento deve garantire elevati standard di permeabilità superficiale e l'utilizzo di materiali ecocompatibili.

PARTE QUARTA: IL TERRITORIO RURALE

TITOLO VI: Gli interventi nel Territorio Rurale

CAPO 1 : Caratteri Generali

Art.90. Disposizioni generali

1. Il territorio rurale del Comune di Bibbona è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e come rappresentato nelle tavole del Piano Strutturale Intercomunale e del Piano Operativo.
2. Il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei Sistemi come individuati dal P.S.I., ne definisce i Sottosistemi, tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC della Provincia di Livorno.
3. Le aree del territorio rurale come individuate dal P.S.I. e dal precedente comma 1, sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 ed il DPGR n.63/R del 25/08/2016.
4. In queste aree sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni Sottosistema, dovranno essere perseguite:
 - Il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
 - assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
 - il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
 - recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale
 - la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.
5. Sono considerate attività agricole:
 - a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
 - b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
 - c) la silvicoltura
 - d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
 - e) il vivaismo forestale in campi coltivati
 - f) gli allevamenti zootecnici
 - g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici

h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

6. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (il DPGR n.63/R del 25/08/2016) quelle intese a “diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare.

Art.91. Agriturismo e agricampeggio

1. L'attività agrituristica è disciplinata dalla L.R. 23 giugno 2003, n. 30 e dal relativo regolamento di attuazione (D.P.G.R. 46/R/2004). Essa è esercitata esclusivamente da imprenditori agricoli, singoli o associati, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e complementarietà con l'attività agricola, che deve comunque rimanere prevalente.

2. L'ospitalità agrituristica è consentita prioritariamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle categorie d'intervento e della classificazione degli edifici . Non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi per fini agrituristici ricettivi, fatti salvi i locali tecnici strettamente necessari e non abitabili.

3. Agricampeggio e Glamping (Case mobili e Lounge tende): Nell'ambito dell'attività di agricampeggio, è consentita l'installazione di piazzole per la sosta di tende, camper e l'allestimento di strutture per il "glamping" (lounge tende e case mobili), entro i limiti di ricettività previsti dalla normativa regionale. E' consentita la realizzazione dei servizi comuni minimi per l'ospitalità in spazi aperti di cui all'art. 27 del DPGR 46r/2004.

4. L'installazione di case mobili e lounge tende è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni di reversibilità:

- Le strutture devono essere collocate al suolo in modo temporaneo e precario, senza alcun tipo di fondazione o ancoraggio permanente. Le case mobili devono mantenere ruote e sistemi di traino funzionanti.
- I collegamenti alle reti tecnologiche (idrica, elettrica, fognaria) devono essere realizzati con attacchi esterni a vista, che consentano un rapido e facile distacco.
- Al cessare dell'attività o del periodo autorizzato nel Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale, le strutture devono essere rimosse con integrale ripristino dello stato dei luoghi.

5. Al fine di garantire la tutela dei caratteri rurali del territorio, l'installazione di tali strutture deve rispettare i seguenti criteri:

- Per le lounge tende è obbligatorio l'impiego di tessuti naturali o fibre sintetiche con tonalità "terra" o "foglia" (opache), evitando colori riflettenti. Per le case mobili è prescritto l'uso di rivestimenti in legno o materiali ecocompatibili.
- Le aree destinate a case mobili e tende devono essere integrate nel contesto mediante la messa a dimora di specie arboree o arbustive autoctone, evitando l'uso di reti ombreggianti artificiali o recinzioni non rurali.
- La realizzazione di piscine a servizio dell'agriturismo è considerata pertinenza tecnologica , privilegiando localizzazioni che non comportino alterazioni permanenti del profilo morfologico del terreno.

6. L'attività di agriturismo non è ammessa nei seguenti sottosistemi e ambiti come elencati al successivo art.95:

- E1.1 – Ambito costiero dei servizi alla balneazione (PUA)
- E1.2 – Ambito costiero naturale
- E6.2 – Ambito agricolo collinare di valore paesaggistico
- E8 – Sottosistema della Magona

7. L'avvio dell'attività agrituristica, inclusa l'installazione delle strutture mobili di cui al comma 3, è subordinato alla presentazione della SCIA agrituristica e, ove previsto, all'approvazione del PAMA da parte delle autorità competenti, che ne attestino la sostenibilità agricola e ambientale.

Art.92. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale

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

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

- la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
- interventi di ristrutturazione urbanistica su edifici a destinazione d'uso agricolo;
- trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti degli edifici oltre il 20% delle volumetrie esistenti;
- interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori a mc 100;
- interventi infrastrutturali che comportano modificazioni della morfologia dei luoghi o trasformazioni del suolo non edificato, quali l'apertura di strade, la realizzazione di piazzali ed aree di sosta ed estese impermeabilizzazioni del suolo;
- mutamento della destinazione d'uso agricolo degli edifici che fanno parte di aziende agricole e che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle attualmente prescritte dalla normativa regionale e/o dagli altri strumenti di governo del territorio.

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

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

- formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- individui arborei a carattere monumentale, ai sensi della normativa vigente;
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golenia;

- corsi d'acqua naturali o artificiali;
- rete scolante artificiale principale;
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti e ciglionamenti;
- manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale censiti da Enti pubblici territoriali;
- viabilità rurale esistente.

5. I PAPMAA assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si preveda la realizzazione annessi rurali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 2.000 mc. E quando preveda interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

6. Il PAPMAA, viene presentato all'amministrazione comunale completo della parte agronomica ed edilizia e ottenuto il parere agronomico da parte della struttura regionale competente, è approvato con deliberazione della Giunta Comunale.

7. La deliberazione di Giunta comunale contiene lo schema di atto d'obbligo o convenzione che disciplina le sistemazioni ambientali come definite nel parere agronomico regionale e nel procedimento del Programma stesso.

Art.93. Costruzione di recinzioni nel territorio rurale

1. Nelle zone agricole si possono recintare, solo i resedi pertinenziali di abitazioni e/o fabbricati di civile abitazione e rurali. La recinzione dovrà appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati, muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio.

2. E' vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata, fatte salve le norme applicabili ai fondi chiusi di cui alla legge n. 157/92 e alla Legge Regionale n. 3 del 1994.

3. Le recinzioni devono essere realizzate con rete a maglia sciolta o similari, montata su paletti di ferro o legno fissati al suolo, avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 1,80, e non dovranno essere completate con ricorsi di filo spinato. Nel caso di proseguimento di muri esistenti, la recinzione dovrà utilizzare modalità costruttive analoghe alla preesistenza.

4. E' ammessa la recinzione dei terreni agricoli esclusivamente per esigenze di sicurezza delle colture o degli allevamenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- non è consentito interdire i percorsi storici ed i percorsi escursionistici. Inoltre, in prossimità della rete sentieristica, le recinzioni non devono impedire le principali visuali panoramiche;
- le recinzioni non devono ostacolare il mantenimento dell'accessibilità pedonale alla viabilità podereale e la fruizione collettiva del paesaggio, né introdurre caratteri urbani e invasivi dal punto di vista percettivo e formale;
- per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo la dimensione massima della superficie oggetto di recinzione è fissata in 3000 mq e comunque entro il limite del 50% della superficie in proprietà;
- le caratteristiche delle recinzioni, devono essere improntate alla massima semplicità e realizzate con materiali compatibili con il contesto paesaggistico.

5. Sui fronti strada è consentita la realizzazione di muretti di altezza non superiore a 180 cm, realizzati in pietra a faccia vista, stuccata a calce e sormontata da ringhiera metallica; il disegno della ringhiera e dei cancelli d'ingresso dovrà essere improntato a grande semplicità.
6. Le recinzioni non dovranno comunque interrompere i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti.
7. Le recinzioni sui fronti stradali (provinciali, comunali, vicinali, interpoderali), con esclusione dei resedi pertinenziali delle abitazioni, dovranno essere arretrate dal ciglio stradale come previsto dal Codice della Strada.
8. Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti potrà essere prescritto l'adeguamento alle presenti norme anche della recinzione esistente.

Art.94. Strade private all'interno del territorio rurale

1. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere una pendenza adeguata alla morfologia del terreno, ed essere disposte, prioritariamente, ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie dovrà essere permeabile, eventuali tratti impermeabili, da realizzare con finiture di colore e granulometria simile alle "strade bianche", possono essere realizzate per le porzioni di viabilità particolarmente acclivi (superiori a pendenze del 20%). La realizzazione è sottoposta a permesso a costruire.

Art.95. Articolazione del territorio rurale

1. Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo riconosce i seguenti Sottosistemi Territoriali in coerenza con i Sistemi Territoriali locali definiti dall'art.20 del P.S.I.:

Il territorio rurale di Bibbona si articola in:

Sistema della pianura del Cecina, costituita da:

- E1 – Sottosistema del litorale
suddiviso ulteriormente nei seguenti ambiti:
 - E1.1 – Ambito costiero dei servizi alla balneazione (PUA)
 - E1.2 – Ambito costiero naturale
- E2 - Sottosistema della pianura alluvionale costiera
- E3 – Sottosistema del corridoio infrastrutturale
- E4 – Sottosistema della piana agricola produttiva
- E5 – Sottosistema della piana agricola residuale

Sistema delle colline centrali costituita da:

- E6 – Sottosistema della collina agricola produttiva
suddiviso ulteriormente nei seguenti ambiti:
 - E6.1 – Ambito agricolo collinare a prevalente indirizzo intensivo
 - E6.2 – Ambito agricolo collinare di valore paesaggistico
- E7 - Sottosistema del fondovalle del torrente Sterza

- E8 – Sottosistema della Magona

Art.96. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale

1. All'interno del territorio rurale non sono ammessi i seguenti interventi:
 - aperture di nuove strade private ad eccezione dei casi in cui sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riutilizzo di tracciati esistenti e sia documentato il corretto inserimento ambientale paesaggistico e paesistico, in particolare per quanto concerne sbancamenti, riporti e rimodellamenti del terreno, mentre sono ammessi adeguamenti di viabilità esistenti funzionali al miglioramento funzionale alla vivibilità dei fabbricati;
 - installazione di nuove linee aeree elettriche e telefoniche nel territorio rurale, salvo eventuali allacciamenti; esse dovranno essere limitate ai casi dove non siano valutati fattibili impianti interrati; questi ultimi sono da incentivare anche in sostituzione delle linee aeree esistenti, comprese quelle di trasporto di energia elettrica a media ed alta tensione. Sono comunque ammessi interventi di razionalizzazione e miglioramento funzionale che contemporaneamente riducono l'impatto ambientale.
2. Il presente P.O. detta i criteri con cui devono essere effettuati gli interventi per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale, che costituiscono contenuto obbligatorio dei PAPMAA.
3. I programmi aziendali e i progetti di valorizzazione paesistico-ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, che dovranno essere salvaguardati e quando possibile ripristinati, quali terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, tessuti agrari di pregio e assetti morfologici tradizionali o paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.
4. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione ed il potenziamento dell'assetto fondiario, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua.
5. Nel territorio rurale è prioritariamente richiesta la programmazione di interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, manutenzione, riqualificazione, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di esemplari vegetali di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque tipiche, autoctone o naturalizzate.
6. Il P.O. riconosce pari importanza ad arbusteti, cespuglieti e forme e associazioni vegetazionali minori quando sia attribuito loro un ruolo e funzione a livello territoriale ed ambientale assimilabile a quelle del bosco come definito dalla L.R. 39/2000.
7. Deve essere garantita il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali. E' richiesta per questo la programmazione di interventi di sistemazione ambientale delle sponde e delle aree ripariali e di conservazione, manutenzione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

8. Nei terreni coltivati, in caso si prevedano lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, ogni intervento dovrà essere accompagnato da pratiche antierosive e da fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante.
9. In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta.
10. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale è esteso a tutti gli interventi, ammessi dal presente P.O., che prevedono la realizzazione di fabbricati rurali anche in assenza di programma aziendale.
11. Nelle aree del territorio rurale in prossimità del territorio urbanizzato e per una distanza non superiore a 15 ml, sono ammessi gli interventi pertinenziali di cui all'art.108 delle presenti NTA.

TITOLO VII: Disciplina dei nuovi interventi

CAPO 1 : Disciplina degli interventi a carattere residenziale-rurale

Art.97. Abitazioni rurali

1. Per le nuove abitazioni rurali ai sensi dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 le superfici fondiarie minime individuate dal PTC della Provincia di Livorno rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali, tenuto conto di quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016
2. La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente, per gli imprenditori agricoli professionali attraverso la presentazione di un Programma aziendale (ed indipendentemente dalla loro superficie con P.A.P.M.A.A.).
3. Il Programma Aziendale dovrà avere i contenuti di cui all'art. 7 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 e dovrà dimostrare quanto previsto all'art. 4 c. 3 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.
4. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali agli imprenditori agricoli professionali in possesso di riconoscimento provvisorio ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola).
5. Le dimensioni e parametri edilizi delle abitazioni rurali saranno i seguenti:
 - a) Superficie Utile (SU) massima dell'abitazione di mq 150;
 - b) Altezza massima in gronda: ml.7,0
 - c) Spazi a parcheggio: Superficie minima spazi a parcheggio mq.10/100 mc. lordo dell'abitazione
 - d) Superfici di pertinenza: per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq.2000
 - e) Superficie permeabile: minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato
6. Per motivi legati alle esigenze produttive dell'azienda agricola e fatte salve maggiori limitazioni determinate da tutele o specifiche condizioni di fattibilità geologica, idrogeologica ed idraulica, ovvero da disposizioni normative sovraordinate, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e dei requisiti di sicurezza, accessibilità ed uso, possono essere realizzati locali interrati o seminterrati da destinare a cantine/depositi, autorimesse e volumi tecnici alle seguenti condizioni:
 - i manufatti risultino completamente interrati ovvero con piano seminterrato entro la proiezione della parte di edificio fuori terra;
 - non è consentita la realizzazione di rampe di accesso fuori della proiezione della parte di edificio sovrastante;
 - le scale di accesso al piano interrato o seminterrato potranno essere realizzate in aderenza alle pareti del fabbricato e fuori della sagoma dell'edificio fuori terra sovrastante per un fuori sagoma massimo di 1,00 ml;
 - eventuali scannafossi potranno essere realizzati fuori della sagoma dell'edificio fuori terra sovrastante purché contenuti nel limite di 1,30 ml di larghezza.
7. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova

edificazione in aree sprovvisti di fabbricati:

a) I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti e comunque nel rispetto delle caratteristiche di cui al precedente art.54

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

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

d) La copertura deve essere di norma con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 30%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o invecchiati. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. In alternativa alla tipologia a capanna, in presenza di terreni in pendenza ed esclusivamente qualora sia dimostrato un miglior inserimento paesaggistico del fabbricato di progetto con la morfologia dei luoghi, possono essere valutate soluzioni con coperture piane purché vi sia prevista la messa a dimora di vegetazione (cosiddetti "tetti verdi");

e) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, in alluminio o in pvc, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno o in alluminio verniciato con colori tradizionali.

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

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

h) Non è consentita:

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

8. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione o ampliamento in aree edificate:

a) la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti, la localizzazione dei nuovi edifici deve essere comunque in prossimità dei fabbricati esistenti;

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

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

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

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza si dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;
- la realizzazione di forni, caminetti, impianti di riscaldamento alimentati con biomasse solidi dovrà, quando possibile, essere evitata.
- le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

10. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sottosistemi:

- **E4 – Sottosistema della piana agricola produttiva**
- **E5 – Sottosistema della piana agricola residuale**
- **E6.1 – Ambito agricolo collinare a prevalente indirizzo intensivo**
- **E6.2 – Ambito agricolo collinare di valore paesaggistico**
- **E7 - Sottosistema del fondovalle del torrente Sterza**

CAPO 2 : Disciplina dei manufatti aziendali

Art.98. Definizione dei manufatti aziendali

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

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

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

3. La sagoma dei nuovi manufatti non deve modificare la linea dei crinali, ovvero la quota massima della copertura non deve essere superiore a quella del crinale e deve mantenersi nello skyline ambientale esistente. Per crinale deve essere intesa la linea immaginaria che unisce tutti i punti più elevati di un rilievo e che separa due versanti opposti, da individuare a metà della sede stradale nel caso sia presente viabilità di crinale e da evidenziare nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici;

4. I nuovi manufatti del presente articolo non possono essere realizzati nelle aree boscate, come disciplinate all'art.136 delle presenti NTA.

Art.99. Caratteristiche degli annessi di cui al precedente art. 98 comma 1 lettera a)(manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni)

1. I manufatti aziendali temporanei di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per un periodo non superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le

serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 3,5 metri in gronda e a 5 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

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

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

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

5. I manufatti del presente articolo, possono essere realizzati in tutto il territorio rurale.

6. I manufatti del presente articolo, sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sottosistemi:

- **E2 - Sottosistema della pianura alluvionale costiera**
- **E3 – Sottosistema del corridoio infrastrutturale**
- **E4 – Sottosistema della piana agricola produttiva**
- **E5 – Sottosistema della piana agricola residuale**
- **E6.1 – Ambito agricolo collinare a prevalente indirizzo intensivo**
- **E6.2 – Ambito agricolo collinare di valore paesaggistico**
- **E7 - Sottosistema del fondovalle del torrente Sterza**

Art.100. Caratteristiche degli annessi di cui al precedente art. 98 comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni)

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

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 4 metri in gronda e 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

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

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure

di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. I manufatti del presente articolo, sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sottosistemi:

- **E2 - Sottosistema della pianura alluvionale costiera**
- **E3 – Sottosistema del corridoio infrastrutturale**
- **E4 – Sottosistema della piana agricola produttiva**
- **E5 – Sottosistema della piana agricola residuale**
- **E6.1 – Ambito agricolo collinare a prevalente indirizzo intensivo**
- **E6.2 – Ambito agricolo collinare di valore paesaggistico**
- **E7 - Sottosistema del fondovalle del torrente Sterza**

Art.101. Caratteristiche degli annessi di cui precedente art. 98 comma 1 lettera c) (manufatti aziendali non temporanei)

1. I manufatti aziendali non temporanei di cui al presente articolo, possono essere realizzati dagli imprenditori agricoli con interventi di trasformazione permanente del suolo riferibili alle seguenti fattispecie:

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

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

3. i manufatti di cui al presente articolo potranno avere una dimensione massima come indicato all'articolo 3 comma 1 bis del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

4. la localizzazione dei manufatti deve garantire il rispetto delle distanze minime non inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

5. I manufatti del presente articolo, sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sottosistemi:

- **E2 - Sottosistema della pianura alluvionale costiera**
- **E3 – Sottosistema del corridoio infrastrutturale**

- **E4 – Sottosistema della piana agricola produttiva**
- **E5 – Sottosistema della piana agricola residuale**
- **E6.1 – Ambito agricolo collinare a prevalente indirizzo intensivo**
- **E7 - Sottosistema del fondovalle del torrente Sterza**

Art.102. Caratteristiche degli annessi di cui al precedente art. 98 comma 1 lettera d) (annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)

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

Dimensioni:

- Le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo, individuate dal PTC, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali.
- Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona: ml. 5.00 con altezza massima del colmo 7,00 ml.

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

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

3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

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

La sagoma dei nuovi annessi non deve modificare la linea dei crinali, ovvero la quota massima della copertura non deve essere superiore a quella del crinale e deve mantenersi nello skyline ambientale esistente. Per crinale deve essere intesa la linea immaginaria che unisce tutti i punti più elevati di un rilievo e che separa due versanti opposti, da individuare a metà della sede stradale nel caso sia presente viabilità di crinale e da evidenziare nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

4. I manufatti del presente articolo, sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sottosistemi:

- **E2 - Sottosistema della pianura alluvionale costiera**
- **E3 – Sottosistema del corridoio infrastrutturale**

- **E4 – Sottosistema della piana agricola produttiva**
- **E5 – Sottosistema della piana agricola residuale**
- **E6.1 – Ambito agricolo collinare a prevalente indirizzo intensivo**
- **E6.2 – Ambito agricolo collinare di valore paesaggistico**
- **E7 - Sottosistema del fondovalle del torrente Sterza**

Art.103. Caratteristiche degli annessi di cui al precedente art. 98 comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)

1. La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per presentazione del programma aziendale o la costruzione di annessi non collegabili alle superfici fondiari minime di cui all'articolo 5 è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite dai commi successivi.
2. La costruzione di tali annessi è soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 134 della l.r. 65/2014, non richiede la presentazione del programma aziendale e deve comunque essere commisurata alle reali esigenze dell'attività dell'azienda svolte esclusivamente nel territorio di Bibbona, esigenze che dovranno essere dimostrate in una relazione agronomica da allegare al titolo abilitativo.
3. Per il rilascio del titolo abilitativo è richiesta la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo in cui il titolare della Azienda si obbliga a non alienare separatamente del nuovo annesso realizzato le superfici fondiari alla cui capacità produttiva essi sono riferiti e a non modificare la destinazione d'uso agricola, per i dieci anni successivi alla stipula dell'atto d'obbligo.
4. Gli annessi agricoli di cui all'art. 6 commi 2 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

a) annessi art. 6 comma 2 DPGR 63/r:

La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiari minime di cui all'art. 5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite per classi di superficie dalla disciplina degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali.

a.1) Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 7.000 e la SE massima ammessa è di 50 mq. in ragione dei seguenti ordinamenti colturali per le seguenti superfici fondiari massime:

- sotto gli 0,8 ettari per colture orto florovivaistiche specializzate;
- sotto i 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- sotto i 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- sotto i 6 ettari per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- sotto i 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
- sotto i 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate come definite all'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana), pascolo,

pascolo arborato e pascolo cespugliato.

b) annessi art. 6 comma 4 del DPGR n.63/R:

La costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 è consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- acquacoltura;
- allevamento di fauna selvatica;
- cinotecnica;
- allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
- allevamento di equidi.

b.1) Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 7000;

La SE massima di 200 mq. Viene commisurata alle attività indicate all'art. 6 c. 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 nel modo seguente, precisando che le dimensioni dell'annesso debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate in una relazione agronomica allegata al titolo. e quelle indicate sono le superfici massime ammissibili:

- per trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dell'allevamento: SE 100 mq;
- per le attività di acquacoltura SE 200 mq;
- per le attività di fauna selvatica SE 100 mq;
- per le attività di cinotecnica SE 50 mq;
- per gli allevamenti zootecnici minori SE 100 mq;
- Per allevamento di equidi SE 200 mq.

c) Caratteristiche costruttive e prescrizioni per gli annessi di cui al punto a) ed al punto b)

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche costruttive e tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente specie arboree o arbustive autoctone.
- i paramenti esterni potranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista

- la tinteggiatura esterna dovrà essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio e nero), concordati con l'ufficio edilizia privata nell'ambito del titolo abilitativo presentato per la realizzazione, e con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello;
- la copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o invecchiato. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori tali da non creare impatto e integrati con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio.
- non sono ammesse in ogni caso coperture piane
- gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato;
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente specie arboree o arbustive autoctone.
- altezza massima mt. 2.40
- le distanze minime da rispettare devono coerenti con quelle previste dal codice civile e comunque almeno 10 mt da abitazioni e 10 mt dal confine di proprietà;
- le distanze minime dalle strade pubbliche sono disciplinate e previste dal codice della strada.

5. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui al comma 6 dell'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. e in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) indicazioni sulla necessità della realizzazione dell'annesso in relazione alle esigenze dell'attività di coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento dimostrando, in sede di presentazione della documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo, della effettiva necessità dell'annesso in relazione all'attività agricola svolta, il tutto specificato in una relazione agronomica allegata alla documentazione per il rilascio del titolo abilitativo;
- b) indicazione delle caratteristiche e delle dimensioni dell'annesso che debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate in funzione delle varie coltivazioni ed attività svolte esclusivamente sul fondo, di pertinenza dell'annesso, ubicato nel territorio comunale di Bibbona; non saranno presi in considerazione trattandosi di annessi agricoli realizzati da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del PAPMAA, terreni posti in altri Comuni;
- c) dichiarazione circa la conformità dell'intervento alla l.r. 65/2014, e al regolamento DPRG 63/R, nonché alle disposizioni contenute nella presente disciplina comunale del territorio rurale.

6. I manufatti del presente articolo, sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sottosistemi:

- **E2 - Sottosistema della pianura alluvionale costiera**
- **E3 – Sottosistema del corridoio infrastrutturale**
- **E4 – Sottosistema della piana agricola produttiva**
- **E5 – Sottosistema della piana agricola residuale**

- **E6.1 – Ambito agricolo collinare a prevalente indirizzo intensivo**
- **E7 - Sottosistema del fondovalle del torrente Sterza**

CAPO 3: Disciplina dei manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

Art.104. Definizione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero degli animali domestici

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

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

2. La realizzazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale di cui al presente articolo è consentita ai proprietari di fondi agricoli esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi o che ne siano provvisti in misura inferiore a quanto ammesso dalle presenti norme. In tal caso è ammesso l'ampliamento dei manufatti esistenti o la riorganizzazione fino al raggiungimento delle dimensioni ammesse dalle presenti norme.

3. I manufatti di cui alle lett. a) e b) non possono essere realizzati nelle aree boscate come disciplinate dall'art.136. Possono essere realizzati all'interno delle fasce di 150 ml dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, nel rispetto della disciplina di cui alla LRT 41/2018 e dell'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR; non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

4. La formazione del titolo abilitativo necessario per la realizzazione dei manufatti di cui alle lett. a) e b) è subordinata all'impegno a rimuovere il/i manufatto/i al cessare dell'attività agricola o al cessare delle esigenze di ricovero degli animali, da formalizzare mediante sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo. L'atto unilaterale d'obbligo dovrà altresì contenere l'impegno:

- alla risistemazione dei luoghi;
- a non modificare la destinazione d'uso dei manufatti e la loro consistenza;
- a non frazionare il fondo a cui il manufatto è a servizio, prima della sua completa rimozione;
- a non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste.

5. Nel caso di mancato rispetto degli impegni di cui al comma 4, si applicano le sanzioni previste dal titolo VII, capo II della LRT 65/2014.

Art.105. Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.104 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale)

1. Per appezzamento di terreno con superficie da mq. 1.000 a mq. 4.000, coltivati effettivamente

in massima parte a vigneto – oliveto o coltivazioni specializzate di pregio, la dimensione massima del manufatto è stabilita in 12 mq. di SE;

2.Per appezzamento di terreno con superficie da mq. 4.001 a mq. 10.000, coltivati effettivamente in massima parte a vigneto – oliveto o coltivazioni specializzate di pregio, la dimensione massima del manufatto è stabilita in 20 mq. di SE;

3.Per gli appezzamenti di terreno, con le stesse pratiche colturali di cui sopra, di superficie superiore a mq. 10.001, il manufatto agricolo potrà raggiungere una dimensione massima di 30 mq di SE;

4.Un appezzamento di terreno si intende costituito da una unica particella catastale o da due o più particelle contigue; per particelle contigue si intendono particelle che condividono almeno un lato o una porzione dello stesso, risultando così posizionate l'una accanto all'altra senza alcuna soluzione di continuità.

5.E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun appezzamento di terreno, come sopra definito, in proprietà, purché le particelle che costituiscono tale appezzamento di terreno risultino da frazionamento catastale antecedente la data di adozione del presente PO;

6. La realizzazione dei manufatti è subordinata a tutte le condizioni previste all'art.12 del d.p.g.r. 63/R/2016.

7.Per tali manufatti, non sono ammesse dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. E' consentita, esclusivamente per i manufatti di cui ai precedenti commi 2 e 3, la realizzazione di un servizio igienico della superficie utile massima di 3,00 mq, con dotazione massima di un wc e un lavabo, e con accesso esclusivamente dall'esterno;

8. La realizzazione dei manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2, è soggetta a SCIA ai sensi dell'art. 134 comma 2 ter della L.R.T. 65/14 e ss.mm.ii. e ai sensi dell'art. 12 del D.P.G.R.T. 63/R/2016; inoltre dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- la copertura potrà essere realizzata a capanna (pendenza max 33%) con manto di laterizio (coppi e embrici) o in legno;
- siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo;
- gli infissi dovranno essere in legno di naturale o verniciato, PVC o Alluminio verniciati con colori tradizionali;
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;

9. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 3 è soggetta a permesso di costruire di cui all'art. 134 della L.R.T. 65/14; inoltre dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto o con paramenti esterni prevalentemente in pietra locale o in muratura. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile;
- la tinteggiatura esterna dovrà essere in colori tradizionali (da escludere bianco e grigio);

- la copertura potrà essere realizzata a capanna (pendenza max 33%) con manto di laterizio (coppi e embrici) o in legno;
- gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, PVC o alluminio verniciato con colori tradizionali;
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;

10. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Per tutti i manufatti di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3, altezza del fronte massima ml. 2,40, con unica porta di accesso con larghezza minima di ml 2,00. Eventuali finestre dovranno essere poste ad un'altezza minima di ml 1,50 dal piano di calpestio interno (altezza del davanzale o bordo inferiore);
- Per i manufatti di cui ai precedenti commi 2 e 3 è ammessa la realizzazione di un pergolato su un lato dell'annesso con una profondità massima di 2,00 metri;
- Non è consentito in tutta la superficie dell'appezzamento di terreno, come individuato al precedente comma 4, realizzare ulteriori strutture ancorché precarie o in legno, anche se prive di rilevanza edilizia ai sensi art. 137 della L.R.T. 65/2014;

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

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

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

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

13. I manufatti del presente articolo, sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sottosistemi:

- **E3 – Sottosistema del corridoio infrastrutturale**
- **E4 – Sottosistema della piana agricola produttiva**
- **E5 – Sottosistema della piana agricola residuale**
- **E6.1 – Ambito agricolo collinare a prevalente indirizzo intensivo**
- **E7 - Sottosistema del fondovalle del torrente Sterza**

Art.106. Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.104 comma 1 lettera b)-(manufatti per il ricovero di animali domestici)

1. I manufatti per il ricovero degli animali domestici dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo

2. La dimensione dei manufatti per il ricovero di animali domestici, in termini di mq di superficie coperta (SC), è da calcolarsi in relazione alle superfici fondiariae contigue cui sono posti a servizio secondo la seguente tabella, alla quale bisogna attenersi anche per il numero massimo di capi, per le distanze da abitazioni della stessa e da altre proprietà e per l'altezza massima.

specie		superficie minima del fondo	distanza minima da abitazioni della stessa proprietà	distanza minima da altre abitazioni	superficie coperta (SC) per capo	altezza utile massima
avicunicoli	fino a 5 capi	1500 mq	10 m	30 m	1 mq	2 m
	da 5 a 10 capi	2500 mq	15 m	50 m	1 mq	2 m
ovicaprini	fino a 5 capi	2500 mq	20 m	50 m	5 mq	2,40 m
bovini	fino a 2 capi	5000 mq	30 m	100 m	15 mq	3 m
equini	fino a 4 capi	5000 mq	30 m	100 m	15 mq	3 m
suini	fino a 2 capi	5000 mq	50 m	150 m	10 mq	2,40 m
cani	fino a 3 capi	1500 mq	10 m	30 m	8 mq	2 m
	fino a 5 capi	2000 mq	10 m	30 m	5 mq oltre il terzo	2 m
	fino a 10 capi	3000 mq	10 m	30 m	5 mq oltre il terzo	2 m

3. L'installazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui al presente articolo, laddove necessari per l'esercizio di attività di allevamento, selezione e addestramento delle razze canine, è consentita:

- solo a coloro che rispecchiano i requisiti di cui al D.M. 28 gennaio 1994, ossia ad allevatori non qualificabili come imprenditori agricoli;
- con i requisiti di alloggiamento degli animali, analoghi a quelli previsti dalla legge regionale n. 59 del 2009, dall'allegato A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR n. 38 del 2011 per i canili rifugio.

4. I manufatti per il ricovero di animali domestici possono essere adibiti a pensione per cani nei limiti e alle condizioni previste dalla normativa regionale in materia.
5. Sono sempre fatte salve le norme igienico-sanitarie, quelle sulla salvaguardia degli acquiferi e sull'inquinamento acustico.
6. L'area circostante potrà essere recintata con staccionata in legno di altezza massima di 1,80 m o con pali in legno e filo elettrico.
7. La realizzazione dei manufatti per il ricovero degli animali domestici, diversi da quelli di cui all'art. 137, comma 1, lett. a), numero 6) della LRT 65/2014, è consentita previo rilascio del permesso di costruire o SCIA ai sensi dell'art. 134, comma 2ter della LRT 65/2014.
8. I manufatti del presente articolo, sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sottosistemi:
 - **E2 - Sottosistema della pianura alluvionale costiera**
 - **E3 – Sottosistema del corridoio infrastrutturale**
 - **E4 – Sottosistema della piana agricola produttiva**
 - **E5 – Sottosistema della piana agricola residuale**
 - **E6.1 – Ambito agricolo collinare a prevalente indirizzo intensivo**
 - **E6.2 – Ambito agricolo collinare di valore paesaggistico**
 - **E7 - Sottosistema del fondovalle del torrente Sterza**
 - **E8 – Sottosistema della Magona**

Art.107. Maneggi

1. I maneggi possono essere realizzati all'interno delle fasce di 150 ml dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, nel rispetto della disciplina di cui alla LRT 41/2018 e dell'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR. Non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
2. La realizzazione di maneggi è subordinata alla stipula di una convenzione con la quale i proponenti si assumono l'impegno di effettuare interventi di sistemazione ambientale, compresa la manutenzione del paesaggio e la sistemazione di percorsi e sentieri, se presenti. La convenzione dovrà inoltre garantire il mantenimento della destinazione agricola dell'area e l'impegno al ripristino del contesto paesaggistico al momento della cessazione dell'attività.
3. La realizzazione di maneggi è consentita previa redazione di piano attuativo o progetto unitario convenzionato, che dovrà porre particolare attenzione all'inserimento ambientale, alla viabilità, ai parcheggi, alle alberature e ai materiali (che dovranno essere in legno o altri materiali leggeri, ad esclusione di materiali di recupero), alle tipologie costruttive e al sistema di smaltimento dei reflui.
4. Nella progettazione e realizzazione del maneggio si dovrà tener conto delle caratteristiche generali di cui all'art. 96 e dovranno essere rispettate le specifiche disposizioni in materia. Sono sempre fatte salve le norme igienico-sanitarie, quelle sulla salvaguardia degli acquiferi e sull'inquinamento acustico.
5. Nella progettazione del maneggio si dovrà prediligere il recupero di volumetrie esistenti,

eventualmente demolendole ed accorpendole, ove consentito in base alla classificazione degli edifici. La costruzione di nuovi manufatti, funzionali all'attività di maneggio, è ammessa nel rispetto della disciplina regionale e comunale delle trasformazioni del territorio rurale.

6. I manufatti del presente articolo, sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sottosistemi:

- **E2 - Sottosistema della pianura alluvionale costiera**
- **E3 – Sottosistema del corridoio infrastrutturale**
- **E4 – Sottosistema della piana agricola produttiva**
- **E5 – Sottosistema della piana agricola residuale**
- **E6.1 – Ambito agricolo collinare a prevalente indirizzo intensivo**
- **E6.2 – Ambito agricolo collinare di valore paesaggistico**
- **E7 - Sottosistema del fondovalle del torrente Sterza**
- **E8 – Sottosistema della Magona**

TITOLO VIII: Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

CAPO 1 : Interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

Art.108. Area di pertinenza degli edifici

1. L'area di pertinenza individua lo spazio circostante i fabbricati legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica, storica e formale. Essa costituisce servizio funzionale all'uso principale e comprende: cortili, aie, giardini, complessi vegetazionali ornamentali, orti domestici, spazi di sosta e di manovra, siano essi funzionali ad attività agricole o extra-agricole.
2. Le perimetrazioni individuate nelle tavole grafiche del Piano Operativo e nelle schede di censimento dell'Allegato A costituiscono il riferimento per la definizione delle pertinenze. I progetti edilizi possono proporre una ridefinizione di tale perimetro sulla base di approfondimenti storici o catastali documentati, in coerenza con i criteri di cui all'art. 83 della L.R. 65/2014.
3. Al fine di preservare l'integrità del paesaggio rurale e l'unitarietà degli insediamenti storici, l'area di pertinenza individuata è considerata unitaria e inscindibile. In caso di vendita frazionata di singoli fabbricati o porzioni di essi appartenenti a un medesimo nucleo o area di pertinenza, non è consentita la creazione di nuove e separate aree di pertinenza individuali. Gli spazi aperti devono mantenere la loro configurazione originaria e la loro gestione unitaria, evitando la frammentazione fisica o funzionale.
4. Qualora si intervenga su fabbricati non censiti, o nei casi in cui non sia oggettivamente individuabile una pertinenza storica o funzionale, il perimetro è definito dal progetto edilizio secondo i seguenti criteri:
 - inclusione delle aree strettamente necessarie al funzionamento dell'edificio (accessi, parcheggi minimi di legge, dotazioni igienico-sanitarie).
 - l'area di pertinenza non potrà eccedere, di norma, una superficie pari a 6 volte la superficie coperta dell'edificio stesso, fatte salve diverse e motivate esigenze legate alla morfologia dei luoghi.
5. Per gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria, è richiesto un progetto dettagliato dell'intera area di pertinenza basato su rilievo topografico. Il progetto deve indicare ogni elemento vegetale e artificiale, garantendo il mantenimento o il ripristino degli assetti originari e la demolizione di eventuali manufatti incongrui o precari.
6. Nelle manutenzioni e nuove sistemazioni, le pavimentazioni devono essere coordinate per materiali e colori (preferendo materiali naturali e permeabili). È espressamente vietato il frazionamento fisico di spazi unitari quali aie o corti rurali attraverso recinzioni, muretti o siepi divisorie, al fine di garantire la leggibilità morfologica del nucleo insediativo.

Art.109. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno dei singoli sottosistemi e alle categorie d'intervento di cui al Titolo III delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola , quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti, gli interventi di cui all'art.71 della L.R.65/2014 e s.m.i..

Art.110. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 79 della LRT 65/2014, ad eccezione di quelli non ammessi dalla classificazione degli edifici di cui al Capo 1 Titolo III, e con le limitazioni di cui ai commi successivi.

2. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola composti da massimo due unità immobiliari, è ammesso un ampliamento "una tantum", a condizione che detto ampliamento:

- permetta il raggiungimento massimo di 120 mq di SE, comprensivi della SE esistente;
- non superi 1/3 della Superficie Edificata esistente;
- non comporti un aumento delle unità immobiliari;
- non determini cambio di destinazione d'uso;

3. Per gli edifici con destinazione d'uso non agricola con più di due unità immobiliari è ammesso un ampliamento "una tantum" del 10% della SE a esistente, purchè detto ampliamento non comporti aumento delle unità immobiliari e non determini un cambio di destinazione d'uso.

4. L'ampliamento di cui al secondo e terzo comma si intende riferito all'intero immobile (inteso come organismo edilizio unitario) e non alle singole unità immobiliari. Le consistenze dell'esistente sono calcolate con riferimento allo stato legittimo alla data di adozione del presente Piano. Eventuali ampliamenti già realizzati in forza di precedenti strumenti urbanistici o deroghe, concorrono al raggiungimento dei limiti massimi previsti.

5. Gli ampliamenti non sono consentiti sugli edifici classificati E.R.V. (Edifici di Rilevante Valore) e E.Va (Edifici di Valore), per i quali prevale la conservazione morfologica. Non sono inoltre consentiti sugli immobili che hanno ottenuto il mutamento di destinazione d'uso dall'agricola ai sensi dell'art. 111 del presente Piano negli ultimi 10 anni dalla comprovata dimostrazione dell'avvenuto mutamento della destinazione d'uso.

6. Le distanze minime da rispettare per gli ampliamenti previsti non devono essere inferiori a:

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

7. È ammessa la sostituzione edilizia (previa demolizione e ricostruzione), con esclusione delle classi E.R.V, E.Va. e E.E.V. Qualora l'intervento preveda un incremento volumetrico, questo deve essere computato all'interno delle soglie "una tantum" dei commi 2 e 3. La ricostruzione deve avvenire sul medesimo sedime o, l'immobile potrà essere spostato, sempre nell'ambito dell'area di pertinenza, soltanto per comprovati e motivati aspetti di miglioramento paesaggistico e/o funzionali, da valutarsi da parte della Commissione tecnica interna comunale.

8. Sia per gli interventi di ampliamento che per gli interventi di sostituzione edilizia, dove consentiti in base alla classificazione degli edifici, è necessario che gli stessi avvengano nell'ambito dell'area di pertinenza, come definita dall'art. 108 delle presenti NTA.

9. Per gli edifici con destinazione non agricola è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, a condizione che vengano realizzate nuove unità non inferiori a 80 mq di SE, salvo quanto previsto dal comma successivo.

10. Se l'edificio ha usufruito dell'ampliamento "una tantum" di cui al secondo e terzo comma, non è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari esistenti. Parimenti non è ammesso l'ampliamento di cui al secondo e terzo comma per gli edifici frazionati dopo l'adozione del Piano Operativo Comunale.

11. Negli interventi di cui al comma 1, nei casi in cui è ammesso il mutamento di destinazione d'uso sugli edifici con destinazione non agricola, le nuove destinazioni ammesse sono solo le seguenti:

- residenziale
- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato e di somministrazione
- turistico-ricettivo
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

12. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi:

- a) Gli ampliamenti sopra previsti dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente;
- b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista;
- c) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscono con la percezione del complesso rurale principale.

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

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione delle pertinenze esterne si dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;
- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

Art.111. Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola

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

2. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso alle condizioni di cui agli articoli 82 e 83 della LRT 65/2014. Gli

edifici rurali ad uso abitativo con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione-

3. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso i manufatti agricoli, per i quali dall'intervento derivi una SE derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale.

4. Il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ove comportante demolizione e ricostruzione, non può determinare aumento della SE legittimamente esistente. In caso di ristrutturazione edilizia è comunque consentito l'aumento dell'altezza al fine di rendere i locali abitabili. Non è consentita la realizzazione di locali interrati.

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

6. Le nuove unità immobiliari a destinazione residenziale derivanti anche da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere una SE inferiore a 55 mq.

7. Gli interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali di cui all'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014 sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente ed alla conseguente regolarizzazione catastale dell'area, nella quale il titolare si impegni a collegare gli edifici o le unità immobiliari che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza definita ai sensi del comma 8 e, ove compatibile, ai sensi dell'art. 108 delle presenti NTA.

8. Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 7, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale delle aree di pertinenza così individuate, corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile sulla quale gravano gli impegni di miglioramento e manutenzione ambientale definiti in convenzione.

9. Qualora l'area di pertinenza sia superiore a 10.000 mq, nella convenzione o nell'atto d'obbligo di cui al comma 7 i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 10, è dovuta al comune la relativa differenza.

10. Per le aree di pertinenza inferiori a 10.000 mq, in luogo della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 7, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune e finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale, in misura non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

11. I nuovi usi dovranno essere di civile abitazione e per servizi alla residenza, fatto salvo quanto previsto al comma successivo.

12. E' ammessa la nuova destinazione turistico-ricettiva o commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e somministrazione alle seguenti condizioni:

A) Presentazione di un progetto, anche se in assenza di interventi edilizi, ove sia dimostrata la

sostenibilità ambientale in relazione all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei liquami, alla rete degli impianti, all'accessibilità e ai parcheggi, all'impatto sulla vegetazione di alto fusto esistente. Tale dimostrazione, non potrà essere generica ma incentrata a riordinare, riqualificare, risolvere eventuali problemi urbanistici presenti nell'area (miglioramenti viari, parcheggi, verde, piccole attrezzature, etc.), a valutare l'impatto ambientale, come a verificare la compatibilità con il valore dell'edificio e con le urbanizzazioni presenti o necessarie (fognatura,approvvigionamento idrico, rete di impianti, etc.).

13. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi volumi edificati complessivamente superiori a 2.000 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014.

14. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo:

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

Tipi edilizi e modelli aggregativi

14.1 Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali ed in particolare le tipologie degli edifici prevalentemente allungati della montagna, della collina e delle case sparse del fondovalle. Le trasformazioni devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici.

14.2 Gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati rurali: le formazioni prevalentemente lineari od "a corte" delle aree di pianura, le aggregazioni spontanee, prevalentemente lineari ed aperte, dei volumi edilizi nella collina. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi.

14.3 Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifica della sagoma dell'edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari, il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell'edificio e degli eventuali corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. Deve essere conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale e l'eventuale fabbricato accessorio, anche se quest'ultimo potrà modificare la propria funzione, abbandonando quella accessoria e pertinenziale; anche al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento non sono ammesse sistemazioni esterne autonome ed indipendenti, recinzioni interne tra le diverse proprietà, sistemazioni pertinenziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre potranno essere proposte soluzioni comuni riguardanti l'intero assetto originario. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi che prevedono frazionamenti di ampi fabbricati colonici in unità terra tetto o unità orizzontali: anche in questo caso deve essere garantita una sistemazione coordinata degli spazi esterni e la conservazione dell'assetto unitario originale del fabbricato colonico.

Materiali e tecniche costruttive

14.4 Gli interventi edilizi debbono rispettare le seguenti indicazioni:

a) Composizione architettonica dei volumi e delle facciate

Gli edifici devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore

storico-testimoniale esistenti in zona. Le trasformazioni degli edifici non devono prevedere terrazzi e le tettoie a sbalzo, l'uso di materiali di finitura non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande in lamiera, ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, arredi esterni, parapetti e muri di recinzione in cemento armato faccia vista. Non è ammessa la realizzazione di porticati e tettoie perimetrali su tutti i lati degli edifici esistenti o di progetto: la realizzazione di porticati, loggiati e tettoie deve essere adeguatamente motivata e deve interessare limitate porzioni dei prospetti degli edifici.

b) Coperture e strutture di gronda

Le coperture devono prevedere l'utilizzo di tipologia a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 25%. Per i manti di copertura è prescritto l'impiego di elementi in cotto, di norma coppi e tegole alla toscana. Negli interventi di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di strutture di gronda assimilabili, per dimensioni, aggetti e caratteristiche, a quelle della tradizionale edilizia rurale.

c) Intonaci, tinteggiature di facciata

L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare la pietra locale a faccia-vista. La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali che ricordino i colori della terra (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello.

d) Aperture, infissi

Per le aperture principali dovrà di norma essere rispettato il rapporto altezza/larghezza tipico dei fabbricati rurali della zona. Gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato oppure in materiale plastico o alluminio simil legno, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali;

e) Scale esterne

Negli interventi in oggetto non è consentita la realizzazione di scale esterne a sbalzo. La tipologia di scala esterna "chiusa", cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto inserite fra la parete del fabbricato ed un setto murario che funge anche da parapetto, è consentita solo per i fabbricati esistenti successivi al 1954. Per quanto possibile, la scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo ed il suo sviluppo dovrà avvenire di norma lungo i fronti laterali o tergali dei fabbricati; i parapetti, gli elementi di finitura, le dimensioni dei pianerottoli devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale.

Elementi dimensionali

14.5. Altezza massima dei fronti mt. 6.0;

14.6. Le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 15 da abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

Sistemazioni esterne

14.7. La sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che

non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

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

- Il recupero dei manufatti quali fontanili, forni, pozzi e muretti in pietra, nonché qualsiasi manufatto di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale;
- Il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie;
- Un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, garantito tramite la sistemazione ambientale delle aree di pertinenza e la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti;
- Gli interventi non devono riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane;
- Il mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva ed in particolare il mantenimento delle siepi e delle barriere frangivento eventualmente da integrare ove necessario con specie autoctone;
- Il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine e di arredo esistenti;
- Ripristino ed il mantenimento della viabilità minore.

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

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

14.10. Qualora il mutamento di destinazione d'uso riguardi un edificio facente parte di un'area di pertinenza comprendente più manufatti (annessi, rimesse, ex stalle), il titolo abilitativo deve prevedere obbligatoriamente il restauro o la riqualificazione di tutti i restanti fabbricati legittimi presenti nella medesima area di pertinenza. L'obiettivo è garantire il decoro complessivo e l'unitarietà architettonica del complesso immobiliare. Non è ammesso il mutamento d'uso dell'edificio principale se non contestualmente al risanamento conservativo degli annessi ad esso pertinenti.

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

CAPO 2 : Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64

comma 1 lettera d) della L.R. 65/2014

Art.112. Attività produttive nel territorio rurale

1. Le aree del territorio rurale occupate da insediamenti produttivi e artigianali, ancorché non appositamente cartografati, sono definite come tali, con l'obiettivo di favorire il loro sviluppo in modo compatibile con il contesto paesaggistico. Il P.O. consente l'ampliamento delle attività produttive, sempre nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche locali.
2. All'interno dei fabbricati e delle relative pertinenze sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Attività artigianale e artigianale di servizio alla residenza
 - Direzionale e di servizio
3. Gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti sono regolati come segue:
 - Sono ammessi interventi "una tantum" di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia, con un incremento massimo del 20% della superficie edificata alla data di adozione del Piano Operativo. Tali interventi devono rispettare le distanze minime e le altezze massime di 7,50 ml.
4. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell'articolo 149 della l.r. 65/2014.
5. Negli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento in deroga è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

Art.113. Campagna abitata/urbanizzata - TR10/TR11

1. I tessuti TR10 e TR11 identificano ambiti edificati a bassa densità, definiti dalla compenetrazione tra lo spazio rurale e l'insediamento residenziale. Tali aree sono caratterizzate dalla persistenza di ampie superfici scoperte di pertinenza e da un legame morfologico con le attività agrosilvopastorali o di agricoltura amatoriale. L'obiettivo del Piano è il mantenimento della porosità del tessuto e della qualità del verde privato.
2. Sui fabbricati esistenti, con esclusione delle classi E.R.V, E.Va. e E.E.V, sono consentiti interventi in ampliamento "una tantum" nella misura massima del 30% della Superficie Edificabile (SE) esistente alla data di adozione del Piano, alle seguenti condizioni:
 - l'ampliamento deve integrarsi con i caratteri architettonici dell'edificio principale, evitando la frammentazione dei volumi;
 - non può essere superata l'altezza massima dell'edificio esistente;
 - l'intervento non deve ridurre la superficie permeabile della pertinenza al di sotto dei limiti minimi definiti dal Regolamento Edilizio.

3. La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale. Sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso verso funzioni Commerciali di vicinato (esercizi di vicinato) e Direzionali (studi professionali), limitatamente ai piani terra degli edifici, alle seguenti condizioni:

- Accesso diretto dalla pubblica via o da spazi pubblici;
- Superficie Edificabile (SE) destinata alla nuova funzione non superiore a 60 mq per unità immobiliare;
- Dimostrazione della disponibilità di spazi per la sosta (parcheggi pertinenziali) all'interno della resede, per non gravare sulla viabilità pubblica della campagna.

4. Sono ammesse attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (servizi sociali, culturali, sportivi legati al tempo libero). Ogni intervento di nuova sistemazione esterna deve:

- Prevedere recinzioni di tipo rurale (siepi autoctone, reti a maglia sciolta con pali in legno o metallo verde);
- Utilizzare pavimentazioni drenanti per le aree di sosta e i percorsi carrabili;
- Conservare le alberature d'alto fusto esistenti e i segni del paesaggio agrario (fossi, filari).

PARTE QUINTA: GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

TITOLO IX : TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

CAPO 1 : Il territorio suscettibile di trasformazione

Art.114. Interventi soggetti a scheda norma

1. Esso è costituito da:

- Progetti Norma indicati nelle tavole grafiche e disciplinati negli articoli seguenti o nell'Allegato B e suddivisi in:

- ID n° : Interventi Diretti
- PUC n° : Progetti Unitari Convenzionati
- AT n° : Aree di Trasformazione
- RQ n° : Aree di riqualificazione urbanistica
- OP n° : Progetto di opera pubblica

2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1 e disciplinati nell' Allegato B e valgono esclusivamente i parametri e le prescrizioni ivi riportate. Le indicazioni progettuali riportate nelle Schede Norma di cui sopra, prevalgono anche sulle categorie di intervento dei fabbricati esistenti schedati all'Allegato A delle presenti NTA.

3. Per i fabbricati esistenti all'interno dei Progetti Norma sono ammessi, senza l'attivazione delle previsioni contenute nelle Schede, esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art.41 delle presenti NTA.

Art.115. Interventi Diretti : ID

1. Tali zone individuano:

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

DESTINAZIONI DI USO

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

MODALITA' DI INTERVENTO

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

4. Ciascuna zona classificata ID è individuata con un numero che consente di individuare i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici nell'allegato "B".
5. Nei lotti dove nelle schede di cui all'allegato "B", a destinazione residenziale, non è prescritta la tipologia, non sono ammesse unità abitative con superficie edificabile (SE) inferiore ai 65 mq.
6. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiarie inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.
7. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, in attuazione e nel rispetto dell'art. 28 bis del DPR 380/2001.

Art.116. Progetti Unitari Convenzionati: PUC

1. Tali zone individuano:
 - a) Aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria e le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. In queste aree sono individuati lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate negli appositi elenchi dell'allegato alle presenti Norme allegato "B".

DESTINAZIONI DI USO

2. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone, per le quali si applica l'art.121 della L.R.65/2014, le previsioni del P.O. sono sempre subordinate alla stipula di una convenzione, finalizzata alla realizzazione e cessione di opere pubbliche, e secondo le modalità di cui al successivo punto.
4. Ciascuna zona classificata PUC è individuata con un numero che consente di individuare i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici nell'Allegato B.
5. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiarie inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.
6. Nei lotti PUC appositamente perimetrati sulle tavole del P.O., contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che, una volta approvato dalla Giunta Comunale costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste in cartografia. E' ammessa comunque la realizzazione anche del solo

comparto funzionale corrispondente almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.

7. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

- a) il progetto esecutivo delle opere con il computo metrico estimativo delle medesime;
- b) l'impegno e cessione delle opere e dell'area entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al passaggio di proprietà a favore del Comune;
- c) polizza fidejussoria a prima richiesta e senza condizioni di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;
- d) eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione opere pubbliche anche all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento.

8. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera.

9. Le opere di urbanizzazione da realizzare sono indicate nelle schede progettuali di cui all'allegato B, nei casi in cui la perimetrazione non comprenda tutta l'opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo quella contenuta all'interno di tale perimetro, è tuttavia facoltà dell'amministrazione comunale richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell'intervento edilizio convenzionato individuato sulle tavole del P.O. e nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme Allegati B.

10. Lo schema progettuale individuato nelle schede progettuali di cui all'Allegato B, è da considerarsi di carattere indicativo e pertanto non vincolante in sede di progetto degli interventi, salvo specifiche prescrizioni nelle relative schede. Sono da ritenersi vincolanti le superfici dei parametri urbanistici assegnati che potranno essere modificati solo nella misura massima del 5%.

Art.117. Aree di Trasformazione: AT

CARATTERI GENERALI

1. Le porzioni di territorio, alle quali il P.O. assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono articolate in "Aree di Trasformazione" disciplinate con apposite schede norma.

2. Ogni "Area di Trasformazione" è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposito numero che rinvia alla corrispondente scheda norma di cui all'Allegato B. Attraverso le schede norma, il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

3. La scheda norma è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti, considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.

4. Per le Schede Norma al cui interno sono indicati interventi relativi alla rigenerazione urbana, si applica la disciplina definita al successivo Capo 2 del presente Titolo IX delle NTA.

DESTINAZIONI DI USO

5. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui agli Allegati B e C. Le destinazioni

d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali, produttive e turistiche.

MODALITA' DI INTERVENTO

6. Le "Aree di Trasformazione" sono costituite da una superficie fondiaria (data dalla superficie del sedime dell'edificio e dal relativo resede di pertinenza) e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti; la quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma.

7. Le "Aree di Trasformazione" si attuano mediante piano attuativo.

8. Le "Aree di Trasformazione" devono rispettare gli elementi prescrittivi contenute negli stesse.

9. L'attuazione delle aree di trasformazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nelle scheda norma.

Art.118. Aree di Riqualificazione urbanistica: RQ

CARATTERI GENERALI

1. Corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata in stato di abbandono o di sottoutilizzo e di fabbricati incongrui posti nel territorio comunale. In queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato "B".

2. Per le Schede Norma al cui interno sono indicati interventi relativi alla rigenerazione urbana, si applica la disciplina definita al successivo Capo 2 del presente Titolo IX delle NTA.

DESTINAZIONI DI USO

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

MODALITA' DI INTERVENTO

4. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti di recupero RQ, e le schede di cui all'allegato "B" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici e le varie prescrizioni.

Art.119. Progetto di Opera Pubblica: OP

CARATTERI GENERALI

1. Corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate alla previsione di opere pubbliche preordinate all'esproprio o di natura privata di interesse pubblico, che per la loro complessità necessitano di una specifica Scheda Norma.

DESTINAZIONI DI USO

2. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B e comunque sempre destinate per attrezzature di servizio pubbliche.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. Gli interventi previsti nelle schede di cui all'allegato "B" sono soggette a progetto di opera pubblica, tramite Progetto Unitario Convenzionato, o tramite Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

CAPO 2 : La rigenerazione o riqualificazione urbana

Art.120. Definizione generale

1. Gli interventi di rigenerazione urbana interessano le aree, i tessuti urbani ed i fabbricati connotati da condizioni di degrado e che, per la localizzazione e le specifiche caratteristiche, costituiscono dei punti di criticità e di negativa discontinuità del sistema insediativo, pur avendo le potenzialità per divenire dei capisaldi del processo di trasformazione e rinnovamento della struttura urbana. Gli interventi di rigenerazione urbana sono pertanto finalizzati a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, mediante interventi di riordino urbanistico, di completamento e densificazione degli insediamenti e mediante la costituzione di forti connessioni urbane ed il potenziamento e la qualificazione degli spazi e delle attrezzature della città pubblica.

Art.121. Trasferimenti di volumi. Aree di decollo e di atterraggio

1. Il trasferimento dei volumi è uno delle procedure individuate dal Piano Operativo per favorire la demolizioni e/o delocalizzazione di immobili di scarso valore o valore nullo, collocati in contesti impropri nonché per perseguire ed attuare l'obiettivo di una diffusa ed efficace riqualificazione delle aree degradate e di un ordinata trasformazione di luoghi di valore strategico per la struttura urbana.

2. Le modalità e le condizioni per il trasferimento dei volumi sono definite nelle Schede Norma di cui all'Allegato B.

Art.122. Compensazione urbanistica e credito edilizio

1. La compensazione urbanistica è un istituto che prevede l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del Piano Operativo, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico. La compensazione urbanistica trova una pluralità di applicazioni nelle previsioni individuate dal Piano Operativo, ed in particolare negli interventi di trasformazione urbana. La disciplina di zona e le schede degli interventi contenute nell'Allegato B dettagliano, ove necessario, le procedure e le modalità di applicazione dei meccanismi compensativi.

2. Costituisce una specifica fattispecie della compensazione urbanistica il credito edilizio a cui corrisponde l'acquisizione di una facoltà edificatoria che può anche essere esercitata in un ambito diverso da quello individuato per la cessione delle aree destinate ad opere pubbliche di interesse pubblico o per la realizzazione delle stesse opere pubbliche. Il credito edilizio è finalizzato anche alla demolizione di fabbricati, di manufatti od opere incongrui rispetto al contesto e/o contrastanti con le previsioni degli strumenti urbanistici.

3. Le facoltà edificatorie attribuite dal presente PO attraverso compensazione urbanistica e credito edilizio sono assoggettate alle seguenti condizioni:

- sono esercitabili solo dall'esterno del territorio urbanizzato verso l'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non viceversa e sono sempre possibili per trasferimenti all'interno del territorio urbanizzato;
- sono esercitabili nelle aree ricomprese negli ambiti soggetti a piano attuativo nei quali sono previsti specificatamente interventi di rigenerazione urbana;
- sono soggette a decadenza quinquennale ai sensi dell'art.95 comma 9 della LR 65/2014.

Art.123. Perequazione territoriale

1. La perequazione territoriale è finalizzata a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica.
2. Essa si applica in conformità alle disposizioni dell'art.102 della LR 65/2014.

CAPO 3 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014

Art.124. Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione

1. Il PO individua le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione nelle sedute del 07.11.2024, ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014. Tali previsioni sono riportate nelle Schede Norma di all'Allegato B delle presenti norme:

- ID*1 Loc. Mannaione [verbale del 07.11.2024 – strategia **A02** del PSI]
- PUC*1 Loc. Marina di Bibbona – Via dei Platani [verbale del 07.11.2024 – strategia **A20** del PSI]
- AT*1 Loc. Mannaione – Via della Camminata [verbale del 07.11.2024 – strategia **A02** del PSI]
- AT*2 Loc. Mannaione – Via della Camminata [verbale del 07.11.2024 – strategia **A02** del PSI]
- AT*4 Loc. Bibbona – Strada Provinciale Bolgherese [verbale del 07.11.2024 – strategia **A10** del PSI]
- RQ2 Loc. Bibbona – strada Provinciale della Camminata (relativo al tratto di viabilità di progetto) [verbale del 07.11.2024 – strategia **B.9** del PSI]
- OP*3 Loc. Marina di Bibbona [verbale del 07.11.2024 – strategia **A17** del PSI]
- OP*5 Loc. La California – Via Vecchia Aurelia [verbale del 07.11.2024]
- OP*6 Loc. La California – Via Leonardo da Vinci [verbale del 07.11.2024 – strategia **A13** del PSI]
- OP*7 Loc. Bibbona – Via del Salnitro [verbale del 07.11.2024 – strategia **A18** del PSI]
- OP*8 Macchia della Magona [verbale del 07.11.2024]

PARTE SESTA: LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SIMICA

TITOLO X: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

CAPO 1 - Le Fonti energetiche rinnovabili

Art.125. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili si rimanda alla normativa vigente in materia, sia nazionale che regionale, comprensiva delle linee guida e regolamenti di attuazione comunque denominati.

Art.126. Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Per tutte le tipologie di impianti da installare si dovranno osservare i seguenti ulteriori criteri, fatto salvo quanto diversamente stabilito dai provvedimenti regionali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali:

- sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
- sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;
- sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;
- sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione, salvo che le condizioni geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione;

2. Nessun impianto per la produzione di energia elettrica può essere artificiosamente frazionato in modo tale da eludere surrettiziamente l'applicazione di normative più gravose per il proponente o aggirare specifici obblighi previsti in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente. Qualora il punto di connessione alla rete elettrica sia unico per più impianti caratterizzati dalla loro stretta contiguità territoriale, l'impianto è da considerarsi nella sua interezza e per esso si applicano le procedure previste dalla soglia della potenza di picco corrispondente.

3. La realizzazione di qualunque impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili, sia quelli soggetti ad autorizzazione unica sia quelli soggetti a denuncia di inizio attività, è condizionata

ad alcuni obblighi, quali:

- all'esecuzione di tutte le opere complementari necessarie per la costruzione dell'impianto;
- al ripristino dei luoghi temporaneamente interessati dai lavori;
- alle garanzie di smantellamento dell'impianto terminato il ciclo produttivo e al naturale ripristino dei luoghi;
- alla realizzazione di eventuali opere pubbliche o d'interesse pubblico in relazione alla natura e collocazione dell'intervento.

4. Nelle aree a parcheggio pubbliche o private, è sempre ammessa sulle pensiline e sulle tettoie funzionali alla copertura di veicoli l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari termici, fatte salve le limitazioni derivanti dalla normativa sovraordinata in materia.

CAPO 2 – Zone speciali

Art.127. Aree di rispetto cimiteriale

1. Corrispondono alle aree di rispetto cimiteriale sulle quali vige il rispetto delle distanze previste per legge come indicato all'art. 22 delle presenti NTA.
2. In tali aree in base alla legislazione vigente non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelli esistenti.
3. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sportivo e di parcheggi.
4. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento di volume.
5. Le aree adiacenti ai perimetri delle strutture cimiteriali comunali per una profondità di 10 ml. sono da considerarsi aree soggette ad esproprio per pubblica utilità.

Art.128. Area di rispetto dei depuratori

1. Corrispondono alle aree di rispetto dai depuratori sulle quali vige il rispetto delle distanze previste per legge come indicato all'art. 24 delle presenti NTA.

Art.129. Area di rispetto da siti di captazione

1. Perseguendo l'obiettivo della tutela degli acquiferi, e recependo gli indirizzi del D.lgs. 152/2006, il PO si propone di:
 - tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità;
 - tutelare le aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile.
2. La zona di tutela assoluta di pozzi e sorgenti, che deve avere un'estensione di almeno 10 mt. di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
3. La Zona di Rispetto, rappresentata negli elaborati grafici del PO, si estende per un raggio non inferiore ai 200 mt. dal punto di captazione. Nelle ZR dei pozzi e sorgenti, sono vietati:
 - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - aree cimiteriali;
 - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti o stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli e pozzi perdenti, dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

4. Nelle Zone di protezione della falda:

- sono vietati insediamenti e interventi di qualunque genere compresi scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra, produzioni agricole intensive, che possano produrre inquinamenti;
- gli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente sono limitati e definiti dagli esiti della preventiva valutazione dell'eventuale rischio di inquinamento delle falde dai diversi usi proponibili;
- devono essere monitorati eventuali impianti o reti di urbanizzazione (soprattutto fognarie) esistenti per verificarne il buono stato, in modo da procedere, con priorità nei programmi di intervento dei soggetti competenti, alle manutenzioni e riparazioni per evitare rischi di inquinamento delle falde.

Art.130. Realizzazione di nuove linee elettriche e costruzione di nuove cabine elettriche, distanze di prima approssimazione DPA

1. La realizzazione di nuove linee elettriche in sostituzione di linee non più idonee o obsolete dovrà essere seguita dalla demolizione di tutti i manufatti e elementi costituenti le vecchie linee, dal loro trasporto a discarica o deposito autorizzato e i luoghi dovranno essere perfettamente ripristinati.
2. Il tracciato di nuove linee elettriche dovrà essere attentamente progettato, dovrà possibilmente seguire o allinearsi a elementi e componenti l'organismo del territorio aperto quali: strade, muri a retta, ciglioni, fossi, filari alberati, ecc. ecc..
3. In adiacenza di complessi edilizi posti nei centri storici o di particolare valore architettonico, le linee elettriche dovranno essere interrate fino al punto di erogazione.
4. Le cabine elettriche in muratura, relative alle linee elettriche, dovranno essere opportunamente localizzate tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico e ambientale. Non potranno comunque essere localizzate su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né su vedute panoramiche o architettoniche.
5. In considerazione di campi magnetici che si determinano sia lungo le linee elettriche che intorno alle relative cabine, le nuove linee elettriche e cabine elettriche dovranno essere localizzate a debita distanza dagli insediamenti residenziali e comunque da insediamenti dove l'uomo soggiorna per lungo tempo. Dovranno altresì essere ubicate in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e la visibilità, mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per mitigare l'invasione dell'intervento. Qualora l'andamento del terreno lo

consenta e comunque sempre all'interno del territorio aperto saranno obbligatorie soluzioni interrate o seminterrate, che non interrompano il reticolo drenante.

6. Le cabine elettriche dovranno essere realizzate secondo le seguenti tipologie:

A - Fuori terra: con manufatti prefabbricati di forme estremamente semplici e regolari, tinteggiate utilizzando tutte le gradazioni del verde, delle terre di Siena o delle ocre in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

B - Interrate o seminterrate: con manufatti prefabbricati o in muratura tradizionale in pietra a facciavista o mattoni a facciavista. I fronti di accesso e le eventuali porzioni di murature laterali su paramento murario in mattoni a facciavista, dovranno essere realizzate con mattoni con coloriture tendenti alle ocre o alle terre di Siena, escludendo il rosso vivo in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

7. Per ogni fabbricato è ammessa l'installazione di un unico impianto per la ricezione del segnale radiotelevisivo; nonché di un unico armadio contatori (luce, gas, acqua) posizionato in modo schermato rispetto al prospetto del fabbricato.

8. All'interno delle "Distanze di Prima Approssimazione DPA" dovranno essere osservate le normative vigenti in materia di distanze e protezione. In particolare dovrà essere osservato quanto previsto dall'art.5.1.3. dell'Allegato al Decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell'Ambiente e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art.131. Aree di rispetto dal metanodotto

1. Si tratta del gasdotto SNAM che attraversa il territorio comunale.

2. Per queste condotte dovrà essere osservata la normativa vigente in materia di distanze e protezione.

Art.132. Aree di giacimento

1. Sono le aree indicate negli elaborati di PO ove è consentita ai sensi del Piano Regionale Cave (P.R.C.), in un limite temporale definito, l'attività estrattiva di cava, ai cui fini possono esservi localizzati anche insediamenti industriali per prima lavorazione o comunque complementari all'attività medesima.

2. Per tali aree dovrà essere predisposta una apposita Variante urbanistica in recepimento del Piano Regionale Cave.

Art.133. Aree del Demanio Militare

1. Il presente articolo disciplina le aree appartenenti al Demanio Militare dello Stato, situate a nord della località Marina di Bibbona, così come individuate nelle tavole del Piano Operativo. Tali aree assolvono a funzioni connesse alla difesa e alla sicurezza nazionale.

2. Sulle aree di cui al comma 1 si applicano prioritariamente le disposizioni del D.Lgs. 15 marzo

2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare) e del relativo Regolamento di attuazione (D.P.R. 15 marzo 2010, n. 90). Ogni intervento edilizio o trasformazione territoriale all'interno di tali aree è soggetto alle procedure di intesa tra l'Autorità Militare e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, previo parere della Regione Toscana, ai sensi dell'Art. 81 del D.P.R. 616/1977 (opere di interesse statale).

3. Nelle aree limitrofe esterne al perimetro del Demanio Militare, soggette a servitù militare (zone di rispetto), l'edificabilità e le destinazioni d'uso sono condizionate ai nulla-osta delle competenti autorità militari (Comando Militare Esercito "Toscana"), ai sensi degli articoli 322 e seguenti del D.Lgs. 66/2010, al fine di garantire la funzionalità degli impianti e la sicurezza dei luoghi.

Art.134. Aree per le opere di messa in sicurezza idraulica

1. Nelle aree per il contenimento del rischio idraulico è prevista la realizzazione di casse di espansione per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua. Nelle tavole grafiche di P.O. sono distinte con apposito graficismo, le opere di messa in sicurezza idraulica esistenti e quelle di progetto.

2. A seguito di opportune verifiche in sede di ulteriori studi e/o di progettazione esecutiva degli interventi, possono prevedersi modifiche alla perimetrazione delle aree.

3. Tali aree sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta e al divieto di alterazione morfologica dei terreni. Il vincolo vige anche per l'installazione di manufatti stabili o precari di qualsiasi tipologia, ivi comprese le serre e i vivai.

4. Sono esclusi dal vincolo di cui sopra, purché non determinino un incremento del rischio idraulico e/o di esposizione allo stesso:

- a) gli interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico e a perseguire miglioramento ambientale;
- b) le opere di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-sanitario riguardanti gli edifici esistenti che non comportino aumenti della superficie coperta, incremento del carico urbanistico e cambio di destinazione d'uso.

CAPO 3 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale

Art.135. Beni paesaggistici

1. I beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono assoggettati alla disciplina del PIT-PPR e sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.
2. Il P.O. recepisce i Beni paesaggistici individuati dal P.S.I. vigente, in apposito elaborato grafico. In particolare nel territorio comunale di Bibbona sono presenti i seguenti Beni Paesaggistici:
 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004
 - Zona costiera del Comune di Bibbona (D.M. 30/04/1965 – G.U. 261 del 1965);
 - Aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004
 - i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare (art. 142, comma 1, lett. A, D.Lgs. 42/2004);
 - i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 ml. Dalla line di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (articolo 142, comma 1, lett. b, D.Lgs. 42/2004);
 - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (articolo 142, comma 1, lett. c, D.Lgs. 42/2004);
 - i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 142, comma 1, lett. F, D.Lgs. 42/2004);
 - i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs.18 maggio 2001, n. 227 (articolo 142, comma 1, lettera g, D.Lgs. 42/2004);
 - Zone gravate da usi civici (articolo 142, comma 1, lett. h, D.Lgs. 42/2004).
3. Nelle aree ricadenti nei Beni paesaggistici sopra elencati devono essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate nell'Allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. 37/2016.
4. Negli interventi soggetti a scheda norma di cui all'Allegato B alle presenti norme, interessate dai Beni paesaggistici di cui sopra, sono state indicate le direttive e riportate le prescrizioni riportate nell'Allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. 37/2016.

Art.136. Aree boscate

1. Nelle aree boscate e in quelle di vegetazione di ripa sono ammessi, in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del P.S.I., gli interventi previsti dalla L.R. 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.). Eventuali nuove strutture sono ammesse esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.
2. Gli interventi ricadenti all'interno di tali aree tutelate dal vincolo paesaggistico, devono

rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato, con particolare riferimento all'art.12.3 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

Art.137. Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa

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

2. In tali aree sono ammesse:

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

3. In tali aree non è ammesso:

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

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

CAPO 4 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

Art.138. Norme Generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale Intercomunale e del PIT-PPR, tutela l'integrità fisica e l'identità paesaggistico ambientale del territorio e, sulla base delle attività svolte per la Valutazione Ambientale Strategica, definisce i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali.
2. Gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia sono ammessi solo se nelle aree ove siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.
3. Nel successivo Capo 2 del Titolo XI delle presenti NTA, il Piano Operativo stabilisce criteri da seguire e norme da rispettare, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione: alle modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli; all'approvvigionamento ed al risparmio idrico; alla depurazione; alle emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale; alla limitazione dell'inquinamento acustico; al potenziamento della raccolta differenziata; al risparmio energetico. Il Regolamento Edilizio può ampliare e precisare le norme sopraindicate, dettagliando i parametri e le condizioni da rispettare nei progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica ai fini della tutela delle risorse ambientali e del risparmio idrico ed energetico.
4. I progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare le prescrizioni della Valutazione Ambientale Strategica. In particolare i piani attuativi dovranno dare dettagliatamente conto del rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche schede di valutazione di ciascuna area contenute nel Rapporto Ambientale.
5. Per tutti gli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa si applicano le disposizioni di cui al presente articolo. Del rispetto delle disposizioni che seguono si dovrà dare conto in un'apposita relazione di accompagnamento dei progetti relativi ai piani attuativi, ai progetti unitari, ai permessi di costruzione per interventi di nuova costruzione.

Art.139. Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali

1. E' vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.
2. Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni agrarie devono:
 - rispettare gli assetti morfologici esistenti;

- contenere gli scavi e i riporti;
- adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
- essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni.
- privilegiare, nelle realizzazioni di opere e di manufatti in elevazione, le tecniche di ingegneria naturalistica.

3. Ogni modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la sua sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico.

4. In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, deve essere privilegiata la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici.

Art.140. Modificazioni della permeabilità dei suoli

1. Per tutte le trasformazioni od interventi che comportano una riduzione di permeabilità dei suoli deve essere garantita una superficie minima permeabile del 25% rispetto alla superficie fondiaria.

2. La superficie permeabile è la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

3. La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

Art.141. Approvvigionamento e risparmio idrico

1. In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 alle seguenti tipologie di trasformazione:

- a) trasformazioni ed utilizzi che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1000 mc/anno;
- b) trasformazioni ed utilizzi che possono comportare impatti ambientali rilevanti sul sistema acqua.

2. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
- b) valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune e sulla qualità delle acque;
- c) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
- l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
- l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;

d) dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.

3. Per tutte le tipologie di trasformazioni previsti dalle presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è in ogni caso tenuto a:

- a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
- b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.);
- d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

Art.142. Depurazione

1. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.

2. Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- a) Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in

riferimento alle norme vigenti.

b) In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

Art.143. Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale

1. Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

- a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;
- b) trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.

2. Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

3. Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune delle disposizioni indicate.

4. In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:

- a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;
- b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
 - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
 - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
 - all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
 - al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.
- c) la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.

Art.144. Inquinamento acustico

1. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale ed al suo adeguamento in conformità al presente Piano Operativo, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare la vigente normativa di settore, in particolare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

Art.145. Risparmio energetico

1. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica debbono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente.

2. Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:

- a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
- b) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
- c) la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
- d) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- e) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

3. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

- a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
- b) cogenerazione;
- c) sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
- d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- e) "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza. Energy cascading);
- f) pompe di calore;
- g) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

4. Nei documenti sopracitati dovranno essere indicati:

- i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa;
- il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
- i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;
- le emissioni in atmosfera.

5. Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi i documenti sopracitati dovranno contenere inoltre:

- l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
- i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla L. 10/91;
- l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc;
- il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
- i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
- la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
- altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

TITOLO XI: DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO.

NORME FINALI

CAPO 1 – Tutela dell'integrità fisica del territorio

Art.146. Disposizioni generali relative alla conservazione del suolo, degli ecosistemi, della flora e della fauna

1. I progetti di interventi riguardanti la sistemazione dei versanti utilizzati a fini agricoli, che prevedano la realizzazione di opere di contenimento, di riduzione dei fattori erosivi, drenaggio e regimazione delle acque, dovranno essere realizzati con le tecniche proprie della Ingegneria Naturalistica.
2. L'impossibilità di attuare quanto richiesto dovrà essere motivata nella Relazione di Progetto. Ove possibile si dovranno evitare le opere in cemento armato, a meno che siano necessarie per la messa in sicurezza del patrimonio edilizio e/o delle infrastrutture lineari o a rete.
3. Nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale. Tali formazioni devono essere ricostruite anche a protezione di compluvi soggetti ad erosione.
4. L'eliminazione delle aree forestali è vietata. Si fa eccezione per necessità di ordine fitosanitario legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.

Art.147. Disposizioni generali relative alla tutela delle risorse idriche di sottosuolo

Vulnerabilità dell'acquifero a fenomeni di intrusione salina

1. Nelle aree identificate nella Tavola QG08 "Carta della vulnerabilità idrogeologica e dell'intrusione salina", con la sigla IS1 ed IS2 valgono le limitazioni di cui al Piano di Gestione delle Acque (2021-2027 III ciclo) dell'Autorità distrettuale dell'appennino settentrionale.
2. Per l'intero territorio comunale devono essere incentivate soluzioni alternative di approvvigionamento idrico quali: riciclo di acque interne e/o esterne (da impianti di depurazione), il riuso consortile.

Ricerca e sfruttamento delle risorse idriche di sottosuolo

3. Obiettivo strategico dell'Amministrazione Comunale è il miglioramento delle condizioni di

bilancio idrico mediante la pianificazione e gestione della risorsa idrica, anche al fine di una corretta distribuzione dei prelievi riguardanti le acque di sottosuolo.

4. Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo, anche ad uso domestico, e i documenti riguardanti gli esiti della perforazione, devono essere fatte pervenire anche all'Amministrazione Comunale, corredate dalla stessa documentazione presentata all'Autorità competente.

5. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna; qualora sia mantenuta al di sotto del piano di campagna, la bocca-pozzo dovrà essere inserita in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.

I pozzi profondi dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante corretta cementazione dei primi metri di profondità, in ottemperanza del D.P.G.R. 50/R/2015.

Nelle zone di rispetto dei pozzi di approvvigionamento idropotabile, ai sensi del DLgs 152/2006 e ss.mm.ii. sono vietati:

- la dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- le aree cimiteriali;
- l'apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- l'apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano;
- la gestione di rifiuti;
- lo stoccaggio di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i pozzi perdenti;
- il pascolo e la stabulazione di bestiame.

Nelle zone di rispetto sono disciplinate queste strutture e attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie e infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

Art.148. Disposizioni generali relative alla tutela delle risorse idriche superficiali

Prelievi da acque superficiali

1. Le richieste di derivazione di acque superficiali o di rinnovo delle concessioni, devono essere fatte pervenire anche all'Amministrazione Comunale, corredate dalla stessa documentazione presentata all'Autorità competente.
2. Gli obiettivi di tutela e la limitazione allo sfruttamento delle acque superficiali sono da perseguire anche attraverso la raccolta di acque meteoriche ed il loro accumulo durante stagioni di piena per utilizzi diversi dal potabile.

Art.149. Disposizioni generali relative al risparmio idrico

1. I progetti di interventi che prevedano l'insediamento di nuove utenze dovranno essere supportati dalla verifica di disponibilità di risorsa idrica e dovranno prevedere opere, soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, a garanzia di un adeguato approvvigionamento, alla riduzione dei prelievi e alla eliminazione degli sprechi.
2. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso.
3. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere:
 - la valutazione del fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
 - la valutazione dell'effetto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune.
4. I progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere:
 - la realizzazione di reti idriche distinte fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per gli usi compatibili e riservare le acque di migliore qualità al consumo umano;
 - la realizzazione di serbatoi di raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili; i serbatoi dovranno essere dimensionati sulla base dei fabbisogni e delle funzioni per le quali sono dedicati (irrigazione dei giardini, usi dei servizi igienici, condizionamento ecc.);
 - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
 - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nei cicli produttivi industriali;
 - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
 - la realizzazione di pozzi privati per l'approvvigionamento da falda, compatibilmente con le condizioni idrogeologiche dei luoghi;
 - l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
 - la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.).
5. L'impossibilità tecnica, ambientale o economica di realizzare quanto prescritto dovrà essere motivata e dimostrata nell'ambito della Relazione di Progetto.

Art.150. Disposizioni generali relative alla depurazione delle acque

1. Tutti gli scarichi di acque reflue domestiche o assimilate che non recapitano in pubblica fognatura (comprese le acque reflue di piscine) devono essere autorizzati, con formale atto rilasciato ai sensi dell'articolo 124 del Decreto Legislativo n. 152/2006. La normativa di riferimento, salvo successive modifiche ed integrazioni, è la seguente:

- a) **Deliberazione del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977:** Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento;
- b) **Decreto Legislativo (D.Lgs):** Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni e integrazioni;
- c) **Legge Regionale (L.R.):** Legge Regionale Toscana n. 20 del 31 maggio 2006 (Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento) e successive modificazioni e integrazioni;
- d) **Regolamento Regionale:** Regolamento Regionale DPGR del 8 settembre 2008 n. 46/R (Regolamento di attuazione della legge regionale 31 maggio 2006, n. 20 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento") e successive modificazioni e integrazioni;

2. I progetti riguardanti i nuovi interventi, nei casi di assenza di rete fognaria collegata al depuratore, dovranno essere corredati da un piano di monitoraggio delle acque di scarico (le loro caratteristiche qualitative in relazione ai limiti di accettabilità ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee) e dello stato di efficienza degli impianti o sistemi di depurazione.

3. I dati, con la scadenza stabilita dal Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente, dovranno essere fatti pervenire all'ufficio competente della A.C.

4. Qualora i controlli evidenziassero il mancato rispetto dei parametri di legge per la qualità delle acque reflue in uscita dagli impianti, dovrà essere immediatamente ripristinata l'efficienza del sistema di depurazione.

Elaborati di progetto

5. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere:

- a) la valutazione dei volumi e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) la verifica dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti;
- c) i progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:
 - la verifica della necessità o opportunità di realizzazione di un sistema di depurazione autonomo, comunque già collegato alla rete fognaria esistente, concordato con l'Ente Gestore dei Servizi Idrici Integrati;
 - la realizzazione del collegamento alla rete esistente, in forma di fognatura separata fra acque nere e acque meteoriche;
 - la realizzazione, nel territorio rurale, di impianti di fitodepurazione, a servizio di piccole

comunità.

6. Si dispone inoltre che:

- a) gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti;
- b) nei progetti relativi ad interventi agricoli deve essere documentata la tipologia di prodotti chimici impiegati per le colture verificando la possibilità di attuare forme di agricoltura biologica, di lotta integrata ai parassiti, ecc.;
- c) in occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio materie o prodotti, o di qualsiasi merce suscettibile di provocare la diffusione di liquidi inquinanti, devono essere osservate le seguenti disposizioni:
 - tutte le predette superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;
 - le opere per la raccolta dei liquidi di scolo delle superfici impermeabilizzate devono essere dimensionate anche in funzione delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti per ogni evento meteorico a una precipitazione di 60 mm. (corrispondente ad una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale) uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;
 - le acque di prima pioggia relative a superfici impermeabili superiori ai 2.000 mq dovranno essere sottoposte ad un processo di pretrattamento prima dell'immissione nella rete delle acque meteoriche o nei fossi e canali.

Art.151. Disposizioni generali relative al sistema fognario

1. Le reti fognarie di nuova realizzazione per le acque bianche dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità (in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità del flusso).
2. E' vietato il convogliamento delle acque raccolte dai pluviali delle coperture in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno e/o di instabilità.
3. Qualora sia previsto il convogliamento delle acque defluenti dalle fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

Compatibilità con la rete fognaria esistente e condizioni di recapito finale

4. Ogni nuova previsione urbanistica e infrastrutturale, a prescindere dalle condizioni di pericolosità idraulica di PGRA, deve essere corredata da un progetto delle Opere di Urbanizzazione primarie supportato da un apposito Studio Idrologico e Idraulico che definisca: le caratteristiche della rete di drenaggio delle acque, la compatibilità dell'intervento con il sistema di smaltimento delle acque delle aree circostanti e con il recapito finale, le opere eventualmente da realizzarsi per

rendere l'intervento sostenibile. Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione si rimanda a quanto previsto all'Art.153.

Art.152. Tutela del reticolo idrografico superficiale

1. Per gli interventi riguardanti i corsi d'acqua inseriti nel Reticolo Idrografico e di gestione della Regione Toscana, vale quanto previsto dalla L.R. 79/2012 e dalla L.R. 41/2018.
2. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore esterno al Reticolo individuato dalla L.R. 79/2012 (sul quale gli interventi sono di competenza regionale) dovrà essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà 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.
3. Anche i tombamenti, laddove ammissibili, nonché preventivamente autorizzati, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera.
4. I proprietari dei fondi interessati da corsi d'acqua o linee di drenaggio sono tenuti alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di non funzionamento. Sui corsi d'acqua non ricompresi nel Reticolo Idraulico definito ai sensi della L.R. 79/2012, nonché sulle fossette campestri, gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno.
5. In generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo previo rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte degli enti preposti.

Art.153. Contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli

1. La realizzazione di nuovi interventi edificatori deve garantire il mantenimento di una superficie di almeno il 25% della superficie fondiaria, che consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche.
2. Invarianza idraulica a seguito dell'impermeabilizzazione dei suoli. Nell'ambito di Piani Attuativi, Piani di Recupero, Progetti Unitari Convenzionati e progetti di opere pubbliche comportanti incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere prevista la realizzazione di idonei sistemi di laminazione, volti a garantire l'invarianza tra le condizioni ante e post opera della portata massima in uscita dalla rete di raccolta acque meteoriche dell'area di trasformazione, sia essa costituita da sistemi di fognatura o dal reticolo idrografico minore. L'invarianza idraulica dovrà essere valutata con riferimento ad eventi di pioggia con tempo di ritorno ventennale (Tr20)

e durate di pioggia rappresentative per il caso in esame, facendo riferimento a metodi di calcolo di adeguato grado di dettaglio per la tipologia di intervento in esame. Il presente comma trova applicazione anche ad interventi di edilizia diretta comportanti un ampliamento della superficie impermeabile superiore del 30% rispetto allo stato ante intervento.

CAPO 2 – Fattibilità delle previsioni urbanistiche

Art.154. Definizione della fattibilità degli interventi

1. 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 sismici ed idraulici, così come individuati dal D.P.G.R. n.5R/2020 e dalla L.R. 24/07/2018 N°41.

2. Sulla base di quanto sopra la disciplina individua, i criteri di fattibilità di ciascuna previsione di trasformazione interessata da scheda norma, e definisce le condizioni da rispettare nella formazione dei Piani attuativi e di ogni altro Titolo abilitativo per l'intero territorio comunale.

3. Sono fatte salve tutte le condizioni derivanti da atti sovraordinati, quali il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), il Piano di Gestione delle Acque (PGA) ed il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Livorno e tutti quelli che concorrono alla tutela ed alla gestione del territorio.

4. Per i comparti interessati da Scheda Norma, i criteri di fattibilità sono stati approfonditi alla scala dell'intervento definendo all'interno della scheda le condizioni alla trasformabilità.

5. Per il territorio aperto, a partire dalle Classi di Pericolosità individuate, nel rispetto delle norme generali di gestione del territorio, sono da applicarsi i criteri di fattibilità espressi nei successivi paragrafi distintamente per gli aspetti geologici, sismici ed idraulici.

Art.155. Elaborati vigenti derivanti dal P.S.I.

1. Il P.S.I. è stato redatto ai sensi del D.P.G.R. 53/r. Nel presente PO alcune cartografie sono state aggiornate per adeguarle alla vigente normativa, il D.P.G.R. 5/r e per inserire i recenti studi idrologico-idraulici.

Gli elaborati del P.S.I. che sono validi ai fini del quadro conoscitivo del PO sono i seguenti:

QG01 - Carta Geologica

QG02 - Sezioni geolitologiche

QG03 - Carta Geomorfologica

QG05 – Carta Litotecnica e dei dati di Base

QG06 – Carta delle Pendenze

QG07 – Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica, frequenze fondamentali e colonne stratigrafiche delle MOPS

DocQG03 Dati di base Bibbona

Art.156. Elaborati di nuova redazione del PO

1. I nuovi elaborati sono i seguenti:

Tav QG04 - Carta Idrogeologica e delle problematiche idrogeologiche

Tav QG08 - Carta della Vulnerabilità Idrogeologica e dell'intrusione salina
Tav QG09 - Carta della Pericolosità geologica;
Tav QG10 - Carta della Pericolosità sismica locale;
Tav QG11 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici;
Tav QG12 - Carta dell'esposizione sismica;
Tav QG13 - Carta della vulnerabilità sismica;
Tav QG14 - Carta delle aree a rischio sismico
Rel Qg15 – Relazione geologica

2. I nuovi elaborati che descrivono il quadro conoscitivo per gli aspetti idrologico-idraulici sono i seguenti:

REL.QI1 – Relazione idrologica-idraulica;
REL.QI2 – Allegati alla relazione idraulica;
REL.QI3 – Relazione sui criteri di fattibilità idraulica;
TAV.QI1 – Planimetria di modellazione idrologica;
TAV.QI2 – Planimetria di modellazione idraulica;
TAV.QI3 – PGRA vigente;
TAV.QI4 – Proposta di modifica del PGRA;
TAV.QI5 – Altezze di esondazione TR = 200 anni;
TAV.QI6 – Velocità di esondazione TR = 200 anni;
TAV.QI7 – Magnitudo idraulica LR41-2018;
TAV.QI8 – Aree presidiate e di fondovalle;
TAV.QI9 – Carta delle quote di esondazione TR = 200 anni;
TAV.QI10 – Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni idraulici.

Art.157. Elaborati di riferimento

1. Costituisce elaborato di riferimento per l'individuazione del sistema dunale e della variazione della linea di costa l'elaborato:

Tav. QG03 – Carta delle microunità ambientali ed evoluzione della linea di costa redatta a supporto del “Piano Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina”

Art.158. Pericolosità geologiche, idrauliche e sismiche

1. Le classi di pericolosità definite ai sensi del D.P.G.R. n.5/R del 30/01/2020 e della L.R. 24/07/2018 N°41 sono le seguenti:

2. Pericolosità geologica

- **Pericolosità geologica molto elevata (G.4):** aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo

- **Pericolosità geologica elevata (G.3):** aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.
- **Pericolosità geologica media (G.2):** aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.
- **Pericolosità geologica bassa (G.1):** aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

3. Pericolosità sismica

3.1 Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4):

- aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, in grado di creare deformazione in superficie;
- terreni suscettibili di liquefazione dinamica accertati mediante indagini geognostiche oppure notizie storiche o studi preesistenti;
- aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici;

3.2 Pericolosità sismica locale elevata (S.3):

- aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti;
- aree potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica, caratterizzate da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione;
- zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano di campagna;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) > 1.4 ;
- aree interessate da instabilità di versante quiescente, relative aree di evoluzione, nonché aree potenzialmente franose, di seguito, denominate "APF", e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici;

3.3 Pericolosità sismica locale media (S.2):

- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1hz;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) < 1.4 ;
- zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15

gradi);

- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S.3;

3.4 Pericolosità sismica locale bassa (S.1):

- zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata (pendii con inclinazione inferiore a 15 gradi), dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

4. Pericolosità idraulica

Nel rispetto della normativa comunitaria e statale di riferimento, si intende per:

- a) “scenario per alluvioni frequenti”: lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera c), del d.lg s. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a trenta anni;
- b) “scenario per alluvioni poco frequenti”: lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b)., del d.lg s. 49/2010 individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a duecento anni;
- c) “pericolosità da alluvione”: la probabilità di accadimento di un evento alluvionale in un intervallo temporale prefissato.

Art.159. Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

1. Aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G4)

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G4) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.

a) nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della L.R. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, sono tali da:

- a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

b) nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della L.R. 41/2018 o nuove infrastrutture a

sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e sono tali da:

- a bis.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - a bis.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;
 - a bis.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
- c) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

2. Aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G3)

- Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G3) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino. La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo oppure, qualora non previsto, a livello edilizio diretto, sono tali da:

- a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- a.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente. Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

3. Aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G2)

- Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G2), 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.

4. Aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa (G1)

- Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa (G1), non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Art.160. Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

1. Nella porzione di territorio comunale interessata dagli studi di microzonazione sismica di primo livello, l'attuazione delle previsioni urbanistiche deve rispettare le seguenti disposizioni:

2. Aree caratterizzate da pericolosità sismica molto elevata (S4)

- Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4) si fa riferimento ai seguenti criteri:
 - nelle aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4) da accertare in funzione dell'esito delle verifiche geotecniche in fase di rilascio del titolo abilitativo;
 - relativamente alle aree di instabilità di versante attive, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo le indicazioni di cui al paragrafo 3.1.1, lettera a) del DPGR 5/R/2020. Agli interventi sul patrimonio esistente, si applicano i criteri definiti al paragrafo 3.1.1 lettera b) dello stesso DPGR 5/R/2020;
 - la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4). Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

3. Aree caratterizzate da pericolosità sismica elevata (S3)

- Per le aree caratterizzate dalla classe di pericolosità sismica locale elevata (S3), è necessario rispettare i seguenti criteri:
 - per le aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è

subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC2018, punto 7.11.3.4);

- per le aree di instabilità di versante quiescenti, la fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.1.1, lettera a). La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata a quanto indicato al paragrafo 3.1.1 punto b) del DPGR 5/R/2020;
- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4). Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata, in funzione dell'esito delle verifiche, anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

4. Aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2)

- Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1herz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

5. Aree caratterizzate da pericolosità sismica bassa (S1)

- Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale bassa (S1), non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Art.161. Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla l.r. 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino.
2. La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della l.r.41/2018.
3. Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla l.r.41/2018 alla

realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda 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, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici.

4. In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.

5. Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.

6. Nelle aree di fondovalle poste in situazione morfologica sfavorevole, come individuate al paragrafo B4 del D.P.C.R. 5/r 2020 (Elementi per la valutazione degli aspetti idraulici), la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla l.r. 41/2018.

7. Fattibilità in aree presidiate da sistemi arginali non soggette a rischio alluvioni. Nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, così come definite nella LR 41/2018 art. 2 lettera s, 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 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

8. Fattibilità nelle aree di contesto fluviale. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10m dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico, come definito ed individuato dalla LR 79/2012, la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla LR 41/2018 e nel rispetto della normativa di settore sovraordinata R.D. n. 523/1904

Art.162. Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

1. Aree ad intrusione salina come cartografate nel progetto PAI "Piano di Gestione delle Acque"

La classificazione delle aree ad intrusione salina che fa da sfondo alla Tavola QG08 "Carta della vulnerabilità idrogeologica e dell'intrusione salina" è direttamente estratta dalla cartografia redatta dall'Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale all'interno del Piano di Gestione delle Acque, che classifica gli areali sulla base della relativa legenda, riportata di seguito:

- **IS1:** aree interessate dal fenomeno di ingressione marina.
intrusione salina accertata, impatto alto: sono quelle aree già impattate dal fenomeno, come risulta da studi specifici, sostanzialmente basati su analisi chimiche.
- **IS2:** aree nelle quali non si riscontrano segnali di ingressione salina, ma per le quali è necessario mantenere un livello di attenzione data la loro suscettibilità al fenomeno.

aree suscettibili di intrusione, impatto moderato: sono state inserite in questa classe le porzioni dei corpi idrici adiacenti alle IS1 ma che, al momento degli studi condotti dall'Autorità di Bacino, non risultavano interessate da ingresso di acqua marina. Generalmente queste aree sono interessate da emungimenti e prelievi che tendono a creare depressioni piezometriche in grado di richiamare acqua salata dalle zone IS1 adiacenti, o direttamente dal mare. Prelievi ingenti in queste aree possono aggravare l'ingressione nelle IS1 interrompendo il flusso idrico di acqua dolce verso il mare.

- **IS3:** aree nelle quali non vi sono indizi di ingressione salina ma in cui il sistema di prelievi può essere tale da provocare un aggravio del fenomeno nelle aree contermini.

non c'è intrusione salina e l'area non è suscettibile, impatto lieve: rientrano in questa classe le aree nelle quali non vi sono indizi di ingressione salina ma in cui il sistema di prelievi può essere tale da provocare un aggravio del fenomeno nelle aree contermini.

2. In queste aree valgono le limitazioni di cui al Piano di Gestione delle Acque (2021-2027 III ciclo) dell'Autorità distrettuale dell'appennino settentrionale.

3. Nelle aree ove la previsione possa incrementare una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità della risorsa idrica è necessario rispettare i seguenti criteri generali, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino:

- la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio idrogeologico accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste.
- la fattibilità degli interventi è subordinata a contenere i possibili rischi d'inquinamento.

PARTE SETTIMA: DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO XII: NORME FINALI

Art.163. Barriere architettoniche

1. Costituisce parte integrante del P.O. il piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche (P.E.B.A.) vigente.

Art.164. Linea Dividente demaniale

1. La Dividente Demaniale individuata negli elaborati cartografici del Piano Operativo definisce il confine di natura giuridica tra i beni del demanio marittimo e i beni di proprietà comunale o privata. Essa costituisce il limite tra le diverse competenze gestionali e le relative discipline d'uso dei suoli.

2. Il Piano Operativo recepisce la delimitazione della dividente demaniale così come rappresentata nel vigente Piano Attuativo delle aree per la balneazione marina (PUA), approvato con Deliberazione di C.C. n. 62 del 24.10.2024. Tale rappresentazione distingue:

- La dividente ufficiale: risultante dai verbali di delimitazione e dalle mappe del Sistema Informativo Demanio (SID);
- La dividente oggetto di rettifica: individuata nelle aree in cui è in corso o prevista una procedura di accertamento dei confini in contraddittorio con l'Autorità Marittima e l'Agenzia del Demanio.

3. Nei tratti di costa in cui la dividente è "oggetto di rettifica", l'efficacia delle previsioni urbanistiche del Piano Operativo è subordinata al perfezionamento delle procedure di delimitazione di cui all'art. 32 del Codice della Navigazione. Qualora l'esito della rettifica comporti uno spostamento della linea di confine, il Comune procederà all'aggiornamento cartografico degli elaborati del Piano Operativo senza necessità di variante urbanistica, fatte salve le destinazioni d'uso assegnate alle aree retrostanti.

4. Ai sensi dell'art. 55 del Codice della Navigazione, l'esecuzione di nuove opere entro la fascia di 30 metri dalla dividente demaniale è soggetta alla preventiva autorizzazione o nulla-osta dell'Autorità Marittima competente, indipendentemente dal titolo abilitativo edilizio e paesaggistico necessario.

Art.165. Edilizia sociale

1. Ai fini delle presenti norme si considera edilizia sociale ogni intervento di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzato:

- alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;

- a pratiche di affitto convenzionato e di vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
- a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
- a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

2. Ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui ai commi b) e c) del comma 3 del citato art. 63.

Art.166. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile

1. Le aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.

2. Fatte salve diverse disposizioni del Piano comunale di protezione civile, nelle aree in oggetto possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- interventi di nuova edificazione;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- altre modifiche o trasformazioni in genere che possono pregiudicare o ridurre l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente Piano comunale di protezione civile.

Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

Art.167. Salvaguardie e norme transitorie

1. Costituiscono salvaguardia del Piano Operativo fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli elaborati che lo costituiscono.

2. Fatte salve le norme transitorie di cui ai successivi comma, sono consentiti, fino all'entrata in vigore definitiva del Piano Operativo, tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme, salvo restrizioni maggiori contenute nella disciplina urbanistica in vigore o in salvaguardia.

3. L'entrata in vigore del Piano Operativo comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

4. I Permessi a costruire, i titoli abilitativi rilasciati (e le dichiarazioni di inizio attività che abbiano conseguito efficacia) prima della data di adozione del P.O. rimangono validi, con le consistenze ed i parametri urbanistici ed edilizi in esse contenuti, fino alle scadenze ivi previste ed ai sensi e con le limitazioni della legislazione vigente, ma decadono laddove alla data di approvazione del P.O. i lavori non abbiano avuto inizio.

5. Sono fatte salve tutte le misure di salvaguardia previste dal Piano Strutturale Intercomunale.

6. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme. Eventuali varianti ai piani attuativi ed a programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo; non sono ammesse varianti che comportino un incremento delle quantità edificabili previste.

7. E' da considerarsi vigente ed efficace la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico per modifica della Scheda Normativa n. 9 dell'UTOE 2C – Bibbona – AT2: Rondinaia, ai sensi dell'art. 30 e 32 della L.R.T. 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii. approvata con Del. C.C. n. 43 del 21.06.2022 e pubblicata sul BURT, Parte II, n. 27 del 06.07.2022.

8. Restano esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri atti abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per cui sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di approvazione del Piano Operativo e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità.

9. Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio:

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

10. Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.

11. I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.

12. Nei casi in cui il piano operativo preveda la possibilità di piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui sopra si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione

oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d) dell'art.95 della L.R.65/2014, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

Scheda A – Fac simile Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente,
patrimonio urbano

Comune di Bibbona

Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

Censimento del Patrimonio Edilizio Storico URBANO

Scheda numero:

Data rilievo:

Localizzazione

Indirizzo:

Numero civico:

Foglio catastale: Particella:

Nome:

Tipologia edificio

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso rappresenta solo un elemento di quadro conoscitivo, senza che ciò costituisca legittimazione alcuna. La legittimità dell'uso del fabbricato è definita dai titoli abilitativi regolarmente ottenuti ovvero se trattasi di edificio di origini remote, dalla documentazione reperibile sull'epoca di costruzione.

Inserimento ambientale

Numero di piani

☐ Seminterrato - Interrato

Copertura

Stato di conservazione:

Paramento murario

Stato di conservazione:

Infissi

Stato di conservazione:

Elementi decorativi

Stato di conservazione:

Elementi incongrui

Degrado

CLASSIFICAZIONE EDIFICIO

Elementi di valore e prescrizioni particolari

NOTE

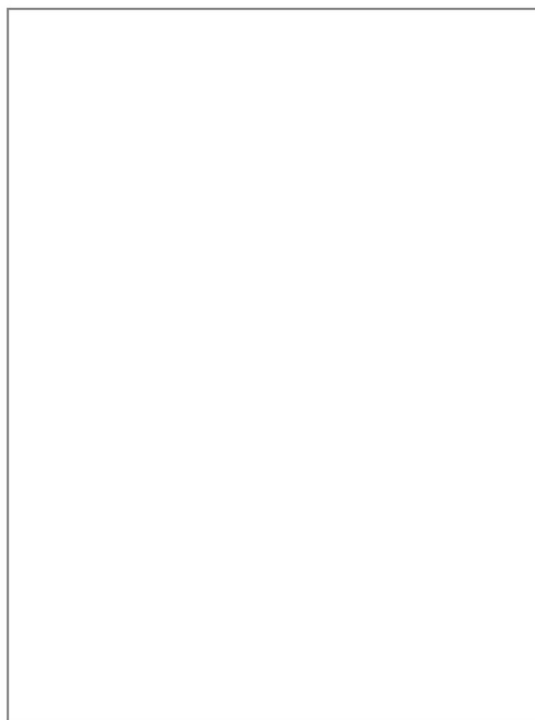
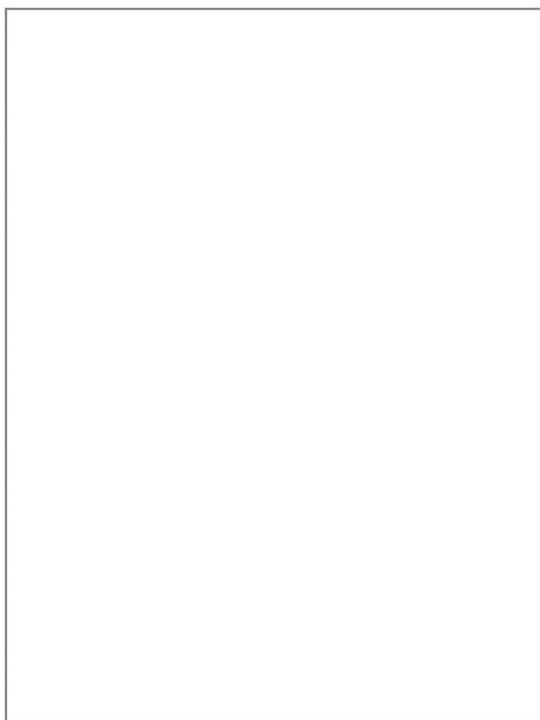
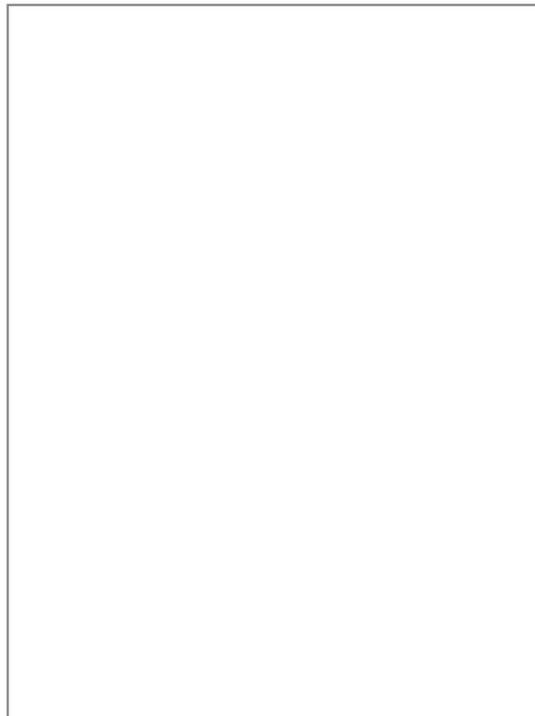
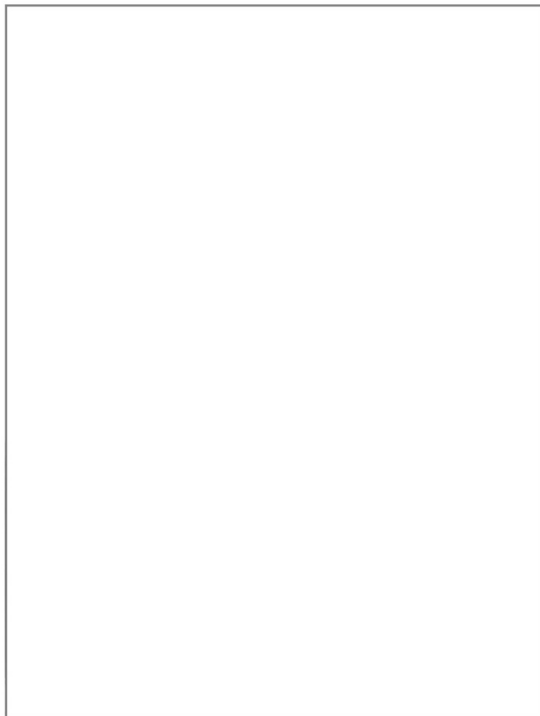
Comune di Bibbona

Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

Censimento del Patrimonio Edilizio Storico URBANO

Documentazione fotografica della scheda numero:



Scheda B – Fac simile Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente,
patrimonio rurale

Comune di Bibbona

Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

Censimento del Patrimonio Edilizio Storico RURALE

Scheda numero:

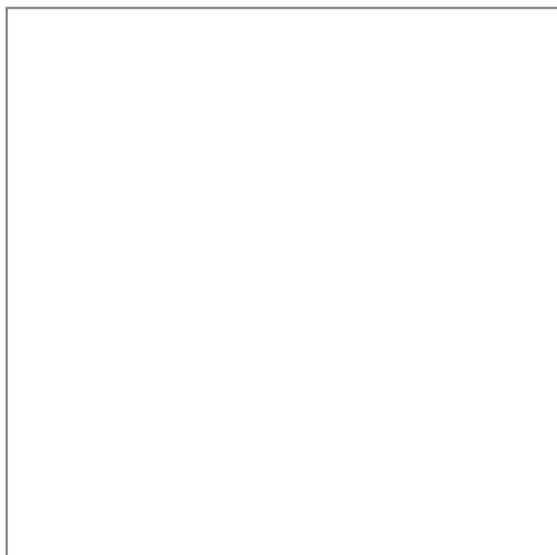
SEZIONE GENERALE

Toponimo:

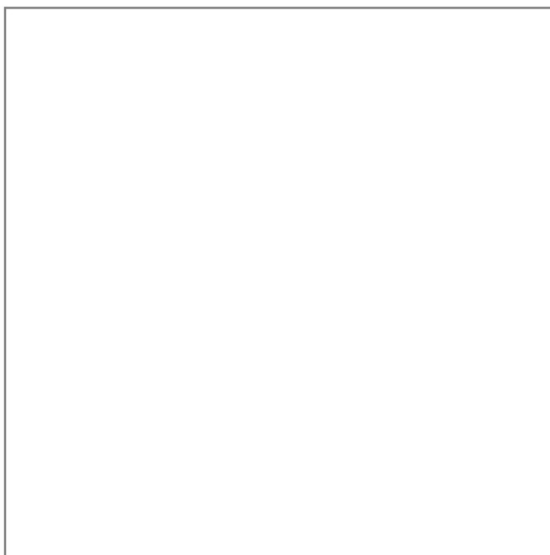
Data rilievo:

Foglio catastale:

Particella:



Estratto di Carta Tecnica Regionale (C.T.R.) con l'indicazione dell'Area di Pertinenza (perimetro rosso) di cui all'art 108 delle NTA



Estratto di Mappa Catastale

Tipologia Insediativa:

Destinazione d'uso:

Vincoli:

(fonte Tavola QC03 "Carta dei vincoli sovraordinati" del PSI di Bibbona e di Casale Marittimo)

CONTESTO AMBIENTALE

Accessibilità: Strada privata

Percorribilità: Carrabile

Caratteristica resede:

☐ Giardino - area verde	☐ Giardino - parco	☐ Area pavimentata	☐ Cortile
☐ Gruppi di alberature	☐ Alberi isolati	☐ Terrazzamenti	☒ Orto
☐ Incolto	☐ Piscina	☐ Oliveta	☐ Aia
☐ Coltivazioni arboree	☐ Bosco		

ANNOTAZIONI

Comune di Bibbona

Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

Censimento del Patrimonio Edilizio Storico RURALE

Edificio numero:

Scheda numero:

Tipologia edificio

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso rappresenta solo un elemento di quadro conoscitivo, senza che ciò costituisca legittimazione alcuna. La legittimità dell'uso del fabbricato è definita dai titoli abilitativi regolarmente ottenuti ovvero se trattasi di edificio di origini remote, dalla documentazione reperibile sull'epoca di costruzione.

Inserimento ambientale

Numero di piani

☐ Seminterrato - Interrato

Copertura

Stato di conservazione:

Paramento murario

Stato di conservazione:

Infissi

Stato di conservazione:

Elementi decorativi

Stato di conservazione:

Degrado

CLASSIFICAZIONE EDIFICIO

Elementi di valore e prescrizioni particolari

NOTE

Comune di Bibbona

Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

Censimento del Patrimonio Edilizio Storico RURALE