

Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico

Terzo Regolamento Urbanistico

Dott. Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Dott. Arch. Gabriele Banchetti

Valutazione Ambientale Strategica

Dott. Pian. Jr Emanuele Bechelli

Elaborazione grafica e GIS

D.R.E.Am. Italia Soc. Coop.

Dott. Geol. Leonardo Moretti

Dott. Geol. Roberto Giannini

Ing. Silvia Cipriani

Studi geologici e idraulici

Dott. Francesco Scaglione

Sistema informativo geologico



Geom. Sandro Cerri

Responsabile del procedimento

Rag. Roberta Menghi

Garante delle comunicazioni

Massimo Fedeli

Sindaco

Norme Tecniche di Attuazione

(Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni)

Approvato con Del C.C. n. del

Novembre 2016



INDICE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	7
<i>Art.1. Definizioni</i>	7
<i>Art.2. Contenuti del Regolamento Urbanistico</i>	7
<i>Art.3. Elaborati del Regolamento Urbanistico</i>	8
<i>Art.4. Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico</i>	9
<i>Art.5. Varianti al Regolamento Urbanistico</i>	9
<i>Art.6. Valutazione degli effetti della trasformazione</i>	10
<i>Art.7. Regolamento Edilizio</i>	10
<i>Art.8. Misure generali di salvaguardia del PIT</i>	10
TITOLO II: ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	12
CAPO I – MODALITA’ DI INTERVENTO	12
<i>Art.9. Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico</i>	12
<i>Art.10. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica</i>	12
<i>Art.11. Caratteristiche dei Piani Attuativi</i>	12
<i>Art.12. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione</i>	14
<i>Art.13. Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati.</i>	14
<i>Art.14. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.</i>	14
<i>Art.15. Classificazione dello standard per parcheggi</i>	15
CAPO II – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	17
<i>Art.16. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico</i>	17
<i>Art.17. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo</i>	17
<i>Art.18. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di sostituzione edilizia, demolizione e ristrutturazione urbanistica</i>	25
<i>Art.19. Nuova costruzione (NC).</i>	26
<i>Art.20. Destinazione d’uso.</i>	26
<i>Art.21. Criteri di intervento</i>	28
TITOLO III: DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI	29
<i>Art.22. Definizioni e Parametri Urbanistici</i>	29
TITOLO IV: DISCIPLINA DEL TERRITORIO	39
CAPO I – DISPOSIZIONI RELATIVE AL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE AMBIENTALE - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E”	39
<i>Art.23. Disposizioni generali</i>	39
<i>Art.24. Articolazione del territorio rurale</i>	40
<i>Art.25. Disciplina per i nuovi edifici rurali</i>	41
<i>Art.25.1 - Abitazioni rurali</i>	41
<i>Art.25.2 - Manufatti aziendali</i>	41

<i>Art.26. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.....</i>	<i>42</i>
Art.26.1 - Caratteristiche delle nuove abitazioni rurali	42
Art.26.2 - Caratteristiche dei nuovi manufatti aziendali	43
Art.26.2.1 - Caratteristiche degli annessi di cui all'art.25.2 comma 1 lettera a) delle presenti norme (manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni):	43
Art.26.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.25.2 comma 1 lettera b) delle presenti norme (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni)	44
Art.26.3 - Caratteristiche dei nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici	46
Art.26.3.1 - Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.25.3 comma 1 lettera a) delle presenti norme (manufatti per l'attività agricola amatoriale)	46
Art.26.3.2 - Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.25.3 comma 1 lettera b) delle presenti norme (manufatti per il ricovero di animali domestici)	47
<i>Art.27. Norme specifiche per Unità Territoriali Organiche Elementari</i>	<i>48</i>
Art.27.1 - Aree di pianura a rilevante funzione di protezione territoriale - UTOE 1A1.....	48
Art.27.2 - Aree agricole di pianura a prevalente funzione paesaggistica - UTOE 1A2.....	49
Art.27.3 - Aree di pianura a prevalente funzione agricola residuale - UTOE 1B1	50
Art.27.4 - Aree agricole di pianura a prevalente funzione agricola produttiva - UTOE 1B2	51
Art.27.5 - Aree agricole a prevalente funzione di collegamento e servizi - Sottosistema 1D.....	52
Art.27.6 - Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione paesaggistica UTOE 2A1a	53
Art.27.7 - Aree della bassa collina costiera a prevalente funzione agricola-residuale UTOE 2A1b ..	54
Art.27.8 - Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione produttiva UTOE 2A1c	55
Art.27.9 - Aree agricole della media collina costiera a prevalente funzione produttiva UTOE 2A2	55
Art.27.10 - Aree della collina interna a rilevante funzione di protezione territoriale UTOE 2B1	56
Art.27.11 - Aree agricole della collina interna a prevalente funzione paesaggistica- UTOE 2B2.....	56
<i>Art.28. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente</i>	<i>57</i>
Art.28.1 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola.....	57
Art.28.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola.....	57
Art.28.3 - Edifici diruti	59
Art.28.4 - Piscine pertinenziali.....	60
Art.28.5 - Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali	60
<i>Art.29. Orti Urbani.....</i>	<i>61</i>
<i>Art.30. Opere di miglioramento fondiario</i>	<i>62</i>
<i>Art.31. Recinzioni</i>	<i>62</i>
<i>Art.32. Infrastrutture e servizi.....</i>	<i>63</i>
<i>Art.33. Aree a cava.....</i>	<i>64</i>
<i>Art.34. Aree per casse di espansione ex art.69</i>	<i>65</i>
CAPO II– DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI	67
<i>Art.35. Sistema Insediativo</i>	<i>67</i>

<i>Art.36. Tessuto Storico</i>	68
Art.36.1 - Borgo Antico.....	69
Art.36.2 - Edilizia Storica Consolidata	70
<i>Art.37. Aree edificate e di completamento a prevalente destinazione residenziale - B</i>	70
Art.37.1 - Insediamenti caratterizzati dalla presenza di edifici di diversa matrice storica e tipologica – zone B1	71
Art.37.2 - Insediamenti di recente formazione originati da piani attuativi– zone B2	72
Art.37.3 - Intervento diretto - ID	73
Art.37.4 - Intervento diretto convenzionato- IDC	74
<i>Art.38. Aree di Riqualificazione Urbanistica - RQ</i>	75
Art.38.1 - Aree di recupero e riqualificazione urbana – RQ1.....	75
Art.38.2 - Aree di riqualificazione ambientale – RQ2.....	75
<i>Art.39. Aree di Trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale - AT</i>	76
Art.39.1 - Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale – AT1- di nuovo impianto	76
Art.39.2 - Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale – AT2- in corso di realizzazione	76
<i>Art.40. Aree per le attività produttive - D</i>	77
Art.40.1 - Aree produttive di completamento – D1	77
Art.40.2 - Aree produttive di completamento derivanti da Piano Attuativi approvati o in via di approvazione – D2	78
Art.40.3 - Aree produttive per nuovi insediamenti – D3.....	79
<i>Art.41. Aree per le attività commerciali-ristorazione e spettacolo-DC</i>	79
Art.41.1 - Insediamenti commerciali esistenti: DC1	79
Art.41.2 - Insediamenti commerciali di nuovo impianto: DC2	80
<i>Art.42. Aree multifunzionali-AM</i>	80
Art.42.1 - Aree per rimessaggio e manutenzione: AMr	80
<i>Art.43. Aree per l'accoglienza sociale-AS</i>	81
<i>Art.44. Aree agricole interne al sistema insediativo-E</i>	81
Art.44.1 - Aree produttive agricole interne al sistema insediativo: E0.....	81
Art.44.2 - Aree di frangia e prevalentemente inedificate integrative degli insediamenti: E1	81
CAPO III– SISTEMA FUNZIONALE TURISTICO E AMBIENTALE	83
<i>Art.45. Sistema funzionale dei servizi turistici</i>	83
Art.45.1 - Attrezzature alberghiere e Residenze turistiche alberghiere : ART	83
Art.45.2 - Attrezzature a campeggio : Cm	84
Art.45.3 - Aree per attrezzature ricreative e di servizio: Ars	88
Art.45.4 - Aree per la balneazione marina	88
<i>Art.46. Sistema Funzionale ambientale</i>	89
Art.46.1 - Aree a verde naturale : VN	89
Art.46.2 - Aree a verde privato di pregio : VP	89

Art.46.3 - Parchi.....	89
CAPO IV– LE ATTREZZATURE PUBBLICHE E COMUNI	97
<i>Art.47. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)</i>	<i>97</i>
Art.47.1 - Zone per l’istruzione prescolastica e dell’obbligo: F1	97
Art.47.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2	97
Art.47.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3	98
Art.47.4 - Zone per impianti tecnologici: F4	98
CAPO V - LE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	99
<i>Art.48. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....</i>	<i>99</i>
<i>Art.49. Impianti fotovoltaici e solari termici</i>	<i>99</i>
<i>Art.50. Impianti a biomasse</i>	<i>100</i>
<i>Art.51. Impianti eolici</i>	<i>100</i>
<i>Art.52. Criteri generali per l’istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili...101</i>	<i>101</i>
CAPO VI - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA’	102
<i>Art.53. Disciplina</i>	<i>102</i>
<i>Art.54. Zone destinate alla viabilità veicolare</i>	<i>102</i>
<i>Art.55. Classificazione tipologica delle strade esterne ai centri abitati.....</i>	<i>104</i>
<i>Art.56. Classificazione tipologica delle strade interne ai centri abitati.....</i>	<i>104</i>
<i>Art.57. Caratteristiche degli interventi ammessi.....</i>	<i>104</i>
<i>Art.58. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalista e mobilità ciclo-pedonale</i>	<i>106</i>
<i>Art.59. Verde di arredo stradale e viali alberati.....</i>	<i>107</i>
CAPO VII - ZONE SPECIALI	108
<i>Art.60. Corsi d’acqua e relative formazioni arboree d’argine o di ripa e territori contermini ai laghi.</i>	<i>108</i>
<i>Art.61. Aree di rispetto e vincolo.</i>	<i>108</i>
CAPO VIII - Norme Finali	110
<i>Art.62. Barriere architettoniche</i>	<i>110</i>
<i>Art.63. Salvaguardie e norme transitorie</i>	<i>110</i>
TITOLO V	111
DISPOSIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA DELL’AMBIENTE.....	111
<i>Art.64. Disposizioni generali relative alla conservazione del suolo, degli ecosistemi, della flora e della fauna.....</i>	<i>111</i>
Art.64.1 - Disposizioni generali.....	111
Art.64.2 - Riserva Naturale Biogenetica e SIR-ZPS “Tomboli di Cecina”, SIC “Boschi di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello, ANPIL “Macchia della Magona”	111
Art.64.3 - Aree boscate e della pineta storica	111
<i>Art.65. Disposizioni generali relative alla tutela delle risorse idriche di sottosuolo.....</i>	<i>113</i>
Art.65.1 - Monitoraggio delle condizioni idrogeologiche e di qualità delle acque sotterranee	113
Art.65.2 - Ricerca e sfruttamento delle risorse idriche di sottosuolo	113
<i>Art.66. Disposizioni generali relative alla tutela delle risorse idriche superficiali.....</i>	<i>114</i>

Art.66.1 - Prelievi da acque superficiali	114
Art.67. Disposizioni generali relative al risparmio idrico	114
Art.68. Disposizioni generali relative alla depurazione delle acque	115
Art.68.1 - Monitoraggio	115
Art.68.2 - Elaborati di progetto	115
Art.69. Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento acustico.....	116
Art.70. Disposizioni per il potenziamento della raccolta differenziata dei rifiuti	117
Art.71. Terre e rocce da scavo	117
Art.72. Disposizioni per il risparmio energetico	118
Art.72.1 - Disposizioni generali.....	118
Art.72.2 - Disposizioni particolari	118
Art.72.3 - Impianti d'illuminazione esterna	120
Art.73. Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento elettromagnetico	121
Art.73.1 - Monitoraggio	121
Art.73.2 - Disposizioni generali.....	121
Art.74. Valutazione degli Effetti Ambientali	121
Art.74.1 - Ambiti di applicazione.....	121
Art.74.2 - Struttura della procedura di valutazione.....	122
Art.74.3 - Struttura di valutazione	122
Art.74.4 - Ambito di studio	122
Art.74.5 - Indicatori ambientali.....	123
TITOLO VI: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE, GEOTECNICHE, SISMICHE E DI RISCHIO IDRAULICO.....	124
Art.75. Campo di applicazione	124
Art.76. Elaborati descrittivi le condizioni di pericolosità e in relazione ai fini insediativi.....	124
Art.77. Elaborati descrittivi le condizioni di fattibilità delle previsioni urbanistiche infrastrutturali	125
Art.78. Opere per la messa in sicurezza idraulica, geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica	125
Art.79. Pericolosità geologiche, idrauliche e sismiche	128
Art.79.1 - Pericolosità geologica	128
Art.79.2 - Pericolosità sismica.....	128
Art.79.3 - Pericolosità idraulica	129
Art.80. Fattibilità delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali.....	130
Art.80.1 - Condizioni generali di fattibilità	130
Art.81. Fattibilità per fattori geomorfologici, idrogeologici e geotecnici	131
Art.82. Fattibilità per fattori sismici	132
Art.83. Elaborati di riferimento per la definizione delle fattibilità per fattori idraulici	134
Art.84. Fattibilità per fattori idraulici	135
Art.85. Relazioni fra disposizioni del PAI Toscana Costa e Piano di Gestione Rischio Alluvioni	138
Art.86. Limitazioni imposte dalla L.R.T. 21/05/2012 n.21	139

<i>Art.87. Disposizioni particolari di tutela dal rischio geomorfologico</i>	<i>141</i>
<i>Art.88. Linee guida per l'esecuzione di indagini di approfondimento del rischio sismico</i>	<i>142</i>
<i>Art.89. Disposizioni generali per la riduzione del rischio idraulico.....</i>	<i>143</i>
Art.89.1 - Ambiti di tutela fluviale.....	143
Art.89.2 - Corsi d'acqua di interesse ai fini della definizione del rischio idraulico	144
Art.89.3 - Opere di messa in sicurezza idraulica.....	144
Art.89.4 - Locali e opere in sottosuolo in aree caratterizzate da rischio idraulico elevato e molto elevato.....	145
<i>Art.90. Tutela del reticolo idrografico superficiale</i>	<i>145</i>
Art.90.1 - Contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli	145
Art.90.2 - Compatibilità con la rete fognaria esistente e condizioni di recapito finale.....	147
Art.90.3 - Interventi nel territorio rurale	147
<i>Art.91. Disposizioni particolari di tutela dal rischio geomorfologico, idrogeologico, geotecnico, sismico e idraulico.....</i>	<i>148</i>
Art.91.1 - Modesti manufatti	148
Art.91.2 - Modesti interventi	148
Art.91.3 - Previsioni di media ed elevata vulnerabilità	148
<i>Art.92. Relazione Geologica e Relazione Geotecnica</i>	<i>148</i>
Art.92.1 - Generalità	148
Art.92.2 - Ambiti di applicazione delle norme riguardanti la Relazione Geologica e la Relazione Geotecnica	149
<i>Art.93. Criteri generali di fattibilità</i>	<i>150</i>

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1. Definizioni

1. Il Presente Regolamento Urbanistico costituisce atto di governo del territorio ai sensi dell'art. 10 della L.R.1/2005 e s.m.i..
2. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica e edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti la trasformazione dello stato fisico del territorio comunale.
3. Esso disciplina ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, in altre parole in dipendenza da specifiche normative, sono subordinate ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

Art.2. Contenuti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.55 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1, contiene:
 - a) la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati;
 - b) la individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile, indipendentemente dal Piano complesso di intervento di cui all'art. 56 della legge regionale 03.01.2005 n. 1, l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
 - c) la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
 - d) la individuazione delle aree, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi;
 - e) la determinazione degli interventi, non riguardanti le aree di cui al punto d) consentiti all'esterno dei centri abitati.
 - f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
 - g) la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
 - h) la individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 legge 8 giugno 1990 n. 142 e succ. mod. e dell'art. 3 della L.R. 22.07.1998 n. 38.
2. Il Regolamento Urbanistico contiene inoltre:
 - a) la definizione delle fattibilità per fattori geologici, sismici e idraulici degli interventi di trasformazione dell'esistente e/o di nuova previsione ai sensi del DPGR n.53/R 25.10.2011;
 - b) indicazioni e prescrizioni per la redazione della relazione geologica e geotecnica e sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geologiche, sismiche e delle prospezioni geognostiche e geofisiche.

Art.3. Elaborati del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Tavola 1.a – Territorio Aperto – Quadrante NORD - OVEST alla scala di 1:10.000
- b) Tavola 1.b – Territorio Aperto – Quadrante CENTRO - NORD alla scala di 1:10.000
- c) Tavola 1.c – Territorio Aperto – Quadrante NORD - EST alla scala di 1:10.000
- d) Tavola 1.d – Territorio Aperto – Quadrante SUD - OVEST alla scala di 1:10.000
- e) Tavola 1.e – Territorio Aperto – Quadrante CENTRO - SUD alla scala di 1:10.000
- f) Tavola 1.f – Territorio Aperto – Quadrante SUD - EST alla scala di 1:10.000
- g) Tavola 2.a – Sistemi Insediativi – UTOE 1C1:Marina di Bibbona scala di 1:2.000
- h) Tavola 2.b – Sistemi Insediativi – UTOE 1C1:Marina di Bibbona scala di 1:2.000
- i) Tavola 2.c – Sistemi Insediativi – UTOE 1C1:Marina di Bibbona scala di 1:2.000
- j) Tavola 3 – Sistemi Insediativi – UTOE 1C2:La California scala di 1:2.000
- k) Tavola 4 – Sistemi Insediativi – UTOE 1C3:Insediamenti localizzati delle attività scala di 1:2.000
- l) Tavola 5 – Sistemi Insediativi – UTOE 2C:Bibbona scala di 1:2.000
- m) Tavola 6 - Carta dei perimetri urbani alla scala 1:10.000
- n) Tavola 7.1 – Stato di Attuazione del R.U. – sistemi urbani alla scala 1:5.000
- o) Tavola 7.2 – Stato di Attuazione del R.U. – territorio aperto alla scala 1:20.000
- p) Relazione Generale
- q) Relazione di Monitoraggio del Regolamento Urbanistico ai sensi del comma 7 art.55 L.R.1/2005
- r) Conferma delle previsioni soggette a Piano Attuativo e ad Esproprio
- s) Individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo
- t) Norme Tecniche di Attuazione, con relativi allegati che ne costituiscono parte integrante: A (Regesto degli edifici di valore storico-ambientale o soggetti a specifica disciplina), B (Schede Normative), C (Schede Normative dei Campeggi), D (Dimensionamento e verifica standards), E (Prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive, su materiali e finiture, caratteri tipologici, architettonici e formali da impiegare per gli interventi edilizi; criteri di massima per la progettazione e la realizzazione di bioarchitettura)
- u) Valutazione Ambientale Strategica
 - Rapporto Ambientale.
 - Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione
 - Sintesi non tecnica
- v) Relazione Geologica di fattibilità
 - Allegato 1a: Repertorio delle indagini geologiche.
 - Allegato 1b: Repertorio dei pozzi da archivio ISPRA.
 - Allegato 2: Relazione sulle indagini sismiche.
 - Allegato 3: Studi idraulici integrativi.
- w) Cartografie in aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale
 - G.QC 1 -Carta geolitologica;
 - G.QC 2 - Carta litotecnica e dei dati geologici;
 - G.QC 3 – Carta delle problematiche idrogeologiche;
 - G.QC 4 – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica;
 - G.QC 5 – Carta delle aree a pericolosità geologica;
 - G.QC 6 – Carta delle aree a pericolosità idraulica;
 - G.QC 7 – Carta delle aree a pericolosità sismica.
- x) Cartografie di progetto

- G.Pr 1 – Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (aree extraurbane);
- G.Pr 2 – Carta di fattibilità per fattori idraulici (aree extraurbane);
- G.Pr 3 – Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (area Marina di Bibbona);
- G.Pr 4 – Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (Area Bibbona, La California);
- G.Pr 5 - Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (area marina di Bibbona);
- G.Pr 6 – Carta di fattibilità per fattori idraulici (area Bibbona, La California).

Art.4. Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è direttamente precettivo ed operativo.
2. Le previsioni per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in esso contenuti, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella relazione del RU stesso, per i cinque anni successivi alla sua approvazione, considerato l'art. 230 della L.R. 65/2014 ai sensi dell'art.55 comma 5 L.R. 1/05; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dalla approvazione del RU o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i progetti esecutivi, non sia stata stipulata la convenzione nel caso di intervento soggetto a piani attuativi di iniziativa privata o a permesso di costruire convenzionato ovvero non sia stato legittimamente attivato atto unilaterale d'obbligo laddove, ne sia previsto il rilascio a favore del Comune contestualmente al rilascio del titolo abilitativo o al deposito di S.C.I.A.
3. Ai sensi dell'art.13 L.R.1/05, alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti.
4. Le previsioni di cui al comma 2 e 3 possono essere reiterate con variante al Regolamento Urbanistico ovvero attraverso qualunque atto cui la legge conferisca l'efficacia di variante degli strumenti urbanistici.
5. L'Amministrazione Comunale, potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo, anche su segnalazione dei cittadini al Garante dell'Informazione. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo potrà conseguentemente procedere a varianti finalizzate alla tutela ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano.
6. L'Amministrazione Comunale procederà, entro tre anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, alla verifica della sua attuazione, attraverso un monitoraggio dei programmi delle opere pubbliche e/o private convenzionate e degli interventi privati ad esse collegati. L'Amministrazione Comunale stabilirà specifiche procedure per le fasi di consultazione con i cittadini finalizzata alla concertazione del programma stesso. A seguito di detto monitoraggio potranno essere adottate varianti al Regolamento Urbanistico relative ai comparti soggetti a P. A. di iniziativa privata non ancora attivati.

Art.5. Varianti al Regolamento Urbanistico

1. Le varianti al Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei parametri, degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, sono formate ed approvate con le procedure di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i.

Art.6. Valutazione degli effetti della trasformazione

1. Quand'anche un suolo in conformità alla disciplina vigente sia suscettibile di edificazione non si potrà procedervi laddove le aree interessate manchino sia pur parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria. In tal caso peraltro, potrà darsi luogo ad edificazione laddove l'interessato si obblighi ad eseguire le predette opere nei modi, tempi e con le garanzie stabilite dal Comune in conformità alla vigente disciplina locale.

2. La realizzazione di interventi dai quali conseguano nuove destinazioni residenziali, è comunque subordinata alle seguenti verifiche:

- a) disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
- b) capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
- c) capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

3. In allegato alla richiesta di titolo abilitativo, dovranno obbligatoriamente essere presenti le relative certificazioni delle Società Gestrici, che dimostrino l'effettiva disponibilità all'erogazione dei servizi.

Art.7. Regolamento Edilizio

1. Le presenti Norme sono integrate dal Regolamento Edilizio Comunale.

2. In caso di contrasto, di difformità di definizione, e di deroghe prevalgono comunque le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del R.U. e del P.S.

Art.8. Misure generali di salvaguardia del PIT

1. In merito al raggiungimento degli obiettivi del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. 37/2015, il Regolamento Urbanistico fa riferimento agli indirizzi per le politiche, applica le direttive e rispetta le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nella disciplina d'uso.

2. In particolare nel territorio comunale di Bibbona dovrà essere rispettato per ogni intervento quanto indicato nei seguenti documenti:

- Scheda Ambito di Paesaggio 13 - Val di Cecina

- Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 30/04/1965 - G.U. n.216 del 18/10/1965 - Zona costiera del Comune di Bibbona;

- Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutela per legge:

Art. 6 Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

Art. 7 Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi;

Art. 8 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;

Art. 11 I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

Art. 12 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 decreto legislativo 18 maggio 2011, n.227;

Art. 13 Le zone gravate da usi civici;

Art. 15 Le zone di interesse archeologico;

-Allegato 1a - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.

-Allegato 1b - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

CAPO I – MODALITA' DI INTERVENTO

Art.9. Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso:

a) Interventi diretti:

- Permesso di Costruire
- Permesso di Costruire Convenzionato
- SCIA

b) Piani Attuativi di cui all'art. 107 della L.R. 1/05

c) Progetti esecutivi di opere pubbliche

2. Il Regolamento Urbanistico individua, con i propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti Aree di Trasformazione (AT) all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi.

d) Piano complesso di intervento

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

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

2. Le Superfici Territoriali, fondiari e i lotti edificabili, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia in scala 1:2.000 e dove non presente su quella in scala 1:10.000; dette quantità saranno precisate in sede di elaborazione di Piano Attuativo o di progetto esecutivo con il rilievo topografico.

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

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

Art.11. Caratteristiche dei Piani Attuativi

1. I piani urbanistici attuativi sono strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure e 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 ed è obbligatorio per le aree perimetrate con apposito simbolo grafico (AT) nelle tavv. in scala 1/2000.
3. La disciplina per la formazione di tali Piani e i loro contenuti sono definiti dall'art. 110 e succ. della L.R. 65/2014 e s.m.i..
4. Ove non diversamente specificato dal Regolamento Edilizio i piani attuativi dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:
- a) planimetria di zona in scala 1:2000;
 - b) estratto di R.U. in scala 1:2000;
 - c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
 - d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
 - e) planimetria, in scala 1:500 o 1:1000, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.
 - f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
 - g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1000, con quote altimetriche;
 - h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;
 - i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
 - l) relazione geologica di fattibilità;
 - m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici fondiarie di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.
 - n) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
 - o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
 - p) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.
5. Il Piano di Recupero dovrà essere altresì redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dal comparto di recupero ove ricade l'immobile, secondo gli allegati alle presente norme
6. I piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia nel caso in cui, entro cinque anni dalla approvazione del presente Regolamento, non sia stata stipulata la relativa convenzione.

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

1. I piani attuativi già convenzionati alla data di conseguita efficacia del Regolamento Urbanistico ed i piani di miglioramento agricolo di cui alla L.R. n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, in corso di realizzazione alla predetta data, anche se non conformi al R.U. potranno essere attuati in conformità alla Convenzione o al Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.), alle N.T.A. specifiche e disciplina vigente al momento della stipulazione della Convenzione.
2. Eventuali varianti potranno peraltro apportarsi solo se conformi alla disciplina introdotta dal R.U.

Art.13. Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati.

1. Ogni intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standards fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento.
2. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti titolari del Permesso di costruire, il rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato da specifici atti della A.C., è subordinato alle seguenti procedure:
 - a) sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto medesimo, all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita della stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
 - b) approvazione da parte della A.C. di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cui l'atto fa riferimento da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
 - c) presentazione di idonea garanzia fidejussoria il cui importo e modalità di pagamento è definito con atti regolamentari dell'A.C.

Art.14. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.

1. Il R.U., in conformità con gli indirizzi del P.S., mira a conseguire una dotazione di aree a standards di mq. 18/abitante così ripartite:
 - aree a verde pubblico attrezzato.....9 mq./ab.
 - aree per l'istruzione dell'obbligo.....4,5 mq./ab.
 - aree per attrezzature di interesse comune.....2 mq./ab.
 - aree per parcheggi.....2,5mq./ab.
2. Fatte salve le specificazione contenute nelle schede di comparto di cui all'allegato, ad ogni nuovo abitante insediato, a seguito della formazione di piani attuativi sia che prevedano nuova edificazione sia che prevedano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, dovrà corrispondere una dotazione di 1 mq/18 mq di aree a standard da reperire nell'ambito dello stesso piano.
3. Il R.U. individua come standard residenziale per abitante la superficie utile lorda. Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad

opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, in conformità con quanto previsto dal P.S., si assume, come standard residenziale ai sensi del DM 1444/1968, la previsione di 40 mq di Sul per abitante.

Art.15. Classificazione dello standard per parcheggi

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

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

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

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

3. Ai fini delle verifiche delle superfici a parcheggio valgono le seguenti disposizioni:

a) le superfici a parcheggio sono comprensive degli spazi di manovra e di accesso .

4. I parcheggi di tipo P2, da reperire all'interno delle aree di pertinenza esclusiva, debbono essere nella misura minima di uno posti auto, comunque di superficie non inferiore a 12 mq, escluso la sede viaria, per ogni appartamento.

Attività direzionali - Sanitarie - Socio sanitarie

5. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati in ragione di 40 mq per ogni 100 mq di superficie utile destinata alle attività.

6. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura minima di mq 20 per ogni 100 mq di superficie utile destinata alle attività.

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

Attività commerciali

8. Per gli esercizi commerciali i parcheggi di tipo P2 sono distinti in:

- parcheggi per la sosta stanziale (P2.a) dimensionati nella misura stabilita dall'art.2, secondo comma della L. 122/89 maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- parcheggi per la sosta di relazione (P2.b) dimensionati nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita.
- Per gli esercizi di vicinato i P2.b sono dimensionati nella misura minima di 1 mq./1 mq. di S. V.

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

Cinema - Teatri - Locali per spettacolo

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

11. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura di 60 mq ogni 100 mq di SUL destinata alle attività.

Pubblici esercizi (Ristoranti - Trattorie - Bar - ecc.)

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

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

Attività produttive

14. I parcheggi di tipo P1 e P2 sono dimensionati ciascuno in ragione di 20 mq ogni 100 mq di SUL destinata alle attività.

Attività ricettive – Alberghiere ed extra alberghiere

15. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati in ragione di 40 mq ogni 100 mq di SUL destinata alle attività.

16. Per le attrezzature alberghiere e similari i parcheggi di tipo P2 debbono essere dimensionati come minimo in ragione di 1 posto auto per ogni camera o unità abitative o piazzola e debbono essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva.

17. In ogni caso i nuovi parcheggi sia di tipo P1 che di tipo P2 a servizio di ogni tipo di destinazione d'uso e ricadenti all'interno dell'area di notevole interesse pubblico identificata con il D.M. 30/04/1965 e pubblicato sul G.U.n.261 del 18/10/1965, dovranno essere eseguiti sulla base di progetti di integrazione paesaggistica non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso la spiaggia e la pineta. Dovranno in ogni caso garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili.

18. I nuovi parcheggi 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 e identificati nella tavola Qc1 allegata al Documento di verifica di conformità al PIT-PPR, non dovranno comportare aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

CAPO II – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art.16. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico con la predisposizione dell'ATLANTE TERRITORIALE ha effettuato una schedatura complessiva dell'edificato sia nell'ambito del Sistema Insediativo che del Territorio Aperto aggiornando in parte le indagini e le schedature compiute nel passato. Tale lavoro, oltre a rappresentare un quadro conoscitivo generale della situazione edificatoria del territorio, ha permesso, anche attraverso la lettura comparata di cartografie storiche, la individuazione di quegli edifici che per il loro valore storico, architettonico, tipologico e ambientale, poi semplicemente indicato come valore storico-ambientale, sono stati classificati come Invarianti Strutturali puntuali. Questi edifici, unitamente a quelli non di valore storico-ambientale, ma soggetti a specifica disciplina, sono stati inseriti e normati dal REGESTO DEGLI EDIFICI allegato alle presenti norme con la lettera A.

2. Il REGESTO DEGLI EDIFICI di fatto indica, per le predette particolari categorie di edifici, gli interventi ammissibili in coerenza con le necessità di conservazione nonché con le potenzialità di trasformazione o di crescita individuate.

3. L'individuazione numerica (n. ed.) del Regesto degli edifici di valore storico-ambientale o soggetti a specifica disciplina è indicata sulle tavole del Regolamento Urbanistico alle scale 1:10.000 per il Territorio Aperto e 1:2.000 per il Sistema Insediativo, per ciascuna UTOE.

4. Il grado di alterazione è classificato in funzione della riconoscibilità del processo tipologico, componenti costruttive, storiche, funzionale e paesaggistiche, delle qualità spaziali, materiche e volumetriche, di architetture che sono cresciute e si sono modificate nel tempo spontaneamente o condizionate da fattori interni o esterni.

Art.17. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo

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

- a) Manutenzione ordinaria (A)
- b) Manutenzione straordinaria (B)
- c) Restauro (C1)
- d) Risanamento conservativo (C2)
- e) Ristrutturazione edilizia (D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8) Livelli V, VI, VII, VIII)

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

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Manutenzione Ordinaria (A)

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici né recare mutamento all'aspetto esteriore degli stessi edifici.

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

Strutture orizzontali:

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

Strutture verticali:

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

Facciate:

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

Coperture:

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

Elementi di arredo del giardino:

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

Elementi di pavimentazione esterne:

- sostituzioni delle parti deteriorate;

Impiantistica:

- sostituzione e rinnovo di porzioni di impianti esistenti;

Sistemi di smaltimento e scarichi:

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

Comignoli:

- rifacimento di comignoli di canne fumarie esistenti;

Pluviali ,calate e pozzetti:

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

Viabilità a pertinenza di edifici esistenti:

- manutenzione di percorsi privati con mantenimento dei materiali esistenti.

Manutenzione Straordinaria (B)

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali e verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

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

Strutture orizzontali:

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

Strutture verticali:

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

Coperture:

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

Facciate:

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

- impianti di depurazione di uno o più edifici;
- batterie di refrigerazione;
- impianti tecnologici a servizio di impianti industriali;
- contenitori per stoccaggio di prodotti;
- cabine elettriche a servizio degli immobili;

Sistemazione ed arredi delle pertinenze:

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

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

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

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

Interventi di restauro (C1)

10. È l'insieme sistematico di opere riguardanti edifici di valore storico-architettonico e ambientale che, sulla base di una appropriata analisi storico-critico-stilistica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri di pregio e rendendone possibile un uso compatibile. Detta analisi sarà costituita da:

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) 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) descrizione dello stato attuale con particolare riferimento:
 - alla natura degli elementi costitutivi dell'edificio ed al loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale;
 - agli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché alle alterazioni e modifiche estranee

- all'impianto originario e non coerenti con l'organismo edilizio originario;
- d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza rispetto alle risultanze dell'analisi svolta;
- e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

11. Il tipo di intervento comprende:

- a) la conservazione e/o il ripristino degli aspetti architettonici e decorativi;
- b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite (limitatamente agli edifici di valore storico, architettonico o tipologico individuati come tali dallo strumento urbanistico o da altre norme vigenti);
- c) la ricostruzione od il recupero di parti dell'edificio trasformate o comunque alterate rispetto all'impianto originario;
- d) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
- e) la conservazione ed il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza;
- f) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali originari, ammettendosi la loro sostituzione solo nel caso in cui sia dimostrata l'effettiva impossibilità di recuperarli;
- g) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso la analisi storico-critico-stilistica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

12. Quando sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici, morfologici, tipologici ed architettonici dell'edificio, rientrano nel tipo di intervento anche:

- a) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi che non comportino incremento della superficie lorda e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);
- b) il mutamento di destinazione d'uso;
- c) le opere comportanti variazioni del numero delle unità immobiliari ove non risultino alterati l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

13. L'intervento di restauro non può comportare incremento della superficie lorda ad eccezione dei casi di cui alle lettere "b" e "c" precedenti. E' inoltre fatta eccezione per l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso, limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento all'adeguamento a norme vigenti.

Restauro e risanamento conservativo (C2)

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

15. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

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

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

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

Ristrutturazione edilizia – Generalità

18. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

19. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

20. Tali interventi comprendono altresì:

- a) le demolizioni con fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal Regolamento Edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- c) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

21. E' ammessa la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari, anche mediante accorpamenti e suddivisioni delle unità stesse, purché le modifiche risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e decorative degli immobili.

22. La ristrutturazione edilizia è articolata nei seguenti otto livelli:

D1 Riorganizzazione funzionale

23. Sono gli interventi che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

D2 Addizioni per realizzazione di servizi igienici

24. Rientrano in questa categoria, l'inserimenti di servizi igienici e tecnologici che dovranno essere tali da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale. L'incremento volumetrico non dovrà causare modifiche ai profili dei tetti e dovrà essere preferibilmente ubicato nei prospetti tergalì, rispettando i caratteri del tipo edilizio nel quale si colloca. Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali volumi esterni o superfetazioni estranei al tipo edilizio precedentemente usati quali servizi igienici, in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza.

D3 Addizioni per realizzazione di volumi tecnici

25. L'inserimento di volumi tecnici, dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale. L'incremento volumetrico, non dovrà causare modifiche ai profili dei tetti e dovrà essere preferibilmente ubicato nei prospetti tergalì, rispettando i caratteri del tipo edilizio nel quale si colloca. Contestualmente all'intervento dovranno essere

demoliti eventuali volumi esterni o superfetazioni estranei al tipo edilizio precedentemente usati quali volumi tecnici, in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza.

D4 Addizioni per realizzazione di autorimesse pertinenziali

26. L'inserimento di autorimesse pertinenziali dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale. I nuovi volumi dovranno essere rispettosi dei caratteri del tipo edilizio nel quale si collocano. Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali volumi esterni o superfetazioni estranei al tipo edilizio precedentemente usati quali autorimesse pertinenziali, in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza.

D5 Addizioni per rialzamento dell'ultimo piano

27. Sono gli interventi finalizzati al rialzamento dell'ultimo piano, al fine di renderlo abitabile, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari e fino ad un rialzamento massimo di cm. 80 in gronda. Il rialzamento non sarà consentito nei seguenti casi:

- a) qualora costituisca motivo di interruzione nella continuità di lettura dell'edilizia circostante;
- b) nei casi in cui l'edificio sia in aderenza ad immobili considerati dal RU di valore storico-ambientale;
- c) qualora il piano interessato alla sopraelevazione risulti parte morfologica interessante del tipo edilizio ed elemento caratterizzante della configurazione unitaria dei prospetti (altane, ecc.).

28. Per i predetti interventi è facoltà della Amministrazione Comunale prescrivere un comparto minimo di edifici cui imporre interventi coordinati.

D6 Ristrutturazione edilizia all'interno della volumetria esistente

29. Sono gli interventi finalizzati alla modifica degli elementi strutturali orizzontali e verticali dell'edificio con una diversa organizzazione distributiva, fino allo svuotamento dell'immobile edilizio. Sono ammessi, nei prospetti privi di unitarietà compositiva, interventi volti al miglioramento tipologico e formale mediante la modifica delle aperture secondo criteri di coerenza al tipo edilizio.

D7 Demolizione con fedele ricostruzione degli edifici

30. Sono gli interventi finalizzati alla completa demolizione e ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico e di sedime, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e del risparmio energetico.

D8 Demolizione dei volumi secondari

31. Sono gli interventi di demolizione dei volumi privi di valore e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

Art.18. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di sostituzione edilizia, demolizione e ristrutturazione urbanistica.

Sostituzione Edilizia (S)

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

Ristrutturazione Urbanistica (E)

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Possono essere ammesse destinazioni d'uso diverse, o il mantenimento di quelle attuali, purché ricomprese fra quelle indicate dal RU per le diverse aree omogenee.

2. La ristrutturazione urbanistica è articolata nei seguenti cinque livelli:

E1 Interventi di demolizione senza ricostruzione

3. Sono gli interventi indicati dal RU o da specifici Piani Attuativi per il successivo ripristino dell'area liberata o interventi di demolizione di parti e/o elementi riconosciuti incongrui, fatiscenti o privi di valore storico-ambientale o tipologico ancorché non indicati dai predetti strumenti.

E2 Interventi di demolizione anche parziale e ricostruzione senza aumento di volume

4. Sono gli interventi che possono portare, anche attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'immobile originario, alla complessiva riorganizzazione planivolumetrica dello stesso in uno o più edifici, anche con diversa collocazione sul lotto dei medesimi, con il limite del volume esistente e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contorno.

E3 Interventi di demolizione anche parziale e ricostruzione con aumento di volume

5. Sono gli interventi che possono portare, anche attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'immobile originario, alla complessiva riorganizzazione planivolumetrica dello stesso in uno o più edifici, anche con diversa collocazione sul lotto dei medesimi, ma nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contorno ed in conformità ai parametri stabiliti dal RU per l'area omogenea di appartenenza.

E4 Interventi di ampliamento

6. Sono gli interventi volti alla realizzazione di un aumento volumetrico dell'edificio principale nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali

dell'edificio ed in conformità ai parametri stabiliti dal RU per l'area omogenea di appartenenza.

E5 Interventi di sopraelevazione

7. Sono gli interventi volti alla realizzazione di un aumento volumetrico limitatamente alla sopraelevazione dell'edificio principale nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali dell'edificio ed in conformità ai parametri stabiliti dal RU per l'area omogenea di appartenenza. In assenza di tali indicazioni le sopraelevazioni massime si intenderanno per un ingombro in pianta coincidente con il piano terra ed una altezza massima non superiore a due piani fuori terra.

Art.19. Nuova costruzione (NC).

1. Sono gli interventi volti al completamento dei lotti liberi o di aree parzialmente edificate, o all'edificazione di nuove aree.
2. Tali interventi in genere sono subordinati alle indicazioni delle specifiche Schede Normative.

Art.20. Destinazione d'uso.

1. Il Regolamento Urbanistico stabilisce per ogni zona le funzioni ammesse e le eventuali norme transitorie per quelle attualmente in contrasto con il RU.

2. Ad ogni unità immobiliare è attribuibile una sola destinazione d'uso edilizia; in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale, le funzioni ammesse sono indicate come di seguito:

a) Residenza (R)

- edifici residenziali in genere

b) Residenza turistica (RT) Extralberghiera

- tipo a) strutture specializzate per la residenza temporanea secondo i riferimenti normativi nazionali e regionali, con l'eccezione dei successivi punti b) e c)
- tipo b) campeggi
- tipo c) Villaggi Turistici

c) Attività ricettive (AR) Alberghiere

- alberghi, Residenze Turistico-Alberghiere secondo i riferimenti normativi nazionali e regionali

d) Attività produttive (AP)

- produzione e trasformazione di beni
- deposito e stoccaggio
- commercio all'ingrosso
- servizi alle imprese

e) Attività urbane (AU)

- commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e quelli della media struttura di vendita, così come previsti dalla vigente normativa regionale in materia)
- ristorazione e pubblici esercizi
- artigianali di servizio
- di sportello, agenzie
- direzionali, studi professionali
- spettacolo, tempo libero, istruzione e cultura, pratica sportiva e cura personale
- attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste

f) **Attività commerciali della grande distribuzione (AC)**

- esercizi commerciali aventi superfici superiori ai limiti di cui al primo punto della lettera e)

g) **Attività agricole (AA)**

- produzione agraria, allevamento e forestazione
- attività connesse e compatibili

Si intendono attività agricole quelle previste dall'art. 2135 del CC; sono considerate connesse le seguenti attività esercitate all'interno delle aziende agricole:

- attività di trasformazione, lavorazione, stoccaggio, commercializzazione e promozione dei prodotti agricoli aziendale e interaziendali
- le attività di servizio
- quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Per quanto riguarda le attività di trasformazione, lavorazione, stoccaggio, commercializzazione e promozione dei prodotti agricoli aziendali e interaziendali, il rapporto di connessione si intende rispettato quando i prodotti provengono per almeno 2/3 dalle aziende agricole singole o associate interessate.

Le attività compatibili sono fissate in dettaglio per ciascuna U.T.O.E.; in assenza di tali precisazioni si intendono non previste

h) **Attività di servizi (S)**

- S1 istruzione inferiore (nido, scuola materna, scuole dell'obbligo)
- S2 attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi
- S3 parchi e giardini anche attrezzati per attività ricreative, del tempo libero e per il gioco, spazi pubblici a verde e/o alberati
- S4 parchi territoriali
- S5 sport
- S6 parcheggi

i) **Funzioni riconducibili al comparto turistico**

- residenza turistica (RT) del tipo a)
- attività ricettive (AR)
- ristorazione (AU)

3. La destinazione d'uso edilizia legittima nell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione d'uso è quella risultante dalla classificazione catastale alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico per le unità immobiliari ultimate anteriormente a tale data; in mancanza di classificazione

catastale può essere assunta quella risultante da documenti probanti o dallo stato di fatto. La destinazione d'uso accertata in tal senso deve essere ricondotta nell'ambito della classificazione di cui al comma 2, eventualmente anche per criterio analogico.

Art.21. 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 criteri si intendono estesi anche alla nuova costruzione.
2. I criteri di intervento sono indicati all'allegato "E" delle presenti norme.

TITOLO III: DEFIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Art.22. Definizioni e Parametri Urbanistici

SUL = Superficie utile lorda

1. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.

2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.

3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo.

Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

- b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- c) le terrazze prive di copertura;
- d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
- e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente

all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.

norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrato con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;

h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;

i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;

b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;

c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;

d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;

e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;

h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;

i) i volumi tecnici, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);

j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;

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

l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;

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

n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla

formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:

- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
- b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.

7. La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 da escludersi dal computo della superficie utile lorda (Sul), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti alla Parte I dell'Allegato A.

8. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della L.R. 1/2005.

Sc = Superficie coperta

9. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

10. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

11. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

- o) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- p) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
- q) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;

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

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

t) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;

u) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

12. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;

b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

13. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

Su = Superficie Utile

14. Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120 della L.R. 1/2005, si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite agli articoli 12 e 13 del DPRG n.64/R del 11 novembre 2013

Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

15. Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

H = Altezza massima

16. Si definisce "altezza massima" (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;

b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

17. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del

comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

18. Non si considerano ai fini del computo dell' altezza massima (Hmax):

a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;

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

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

19. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

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

Distanze minime dei fabbricati = D

21. Per nuovi edifici, ampliamenti e ricostruzioni salvo diverse indicazioni riferite alle singole zone o sottozone, valgono le seguenti disposizioni:

D1 - Distanza dei fabbricati dal bordo stradale:

22. Per distanza dei fabbricati dalle strade si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi non superiori a ml.1,50 , gli aggetti dei balconi non superiori a ml.1.60 e il confine stradale.

23. Per confine stradale si fa riferimento alla definizione dell'art.2, comma 1 del D.L. 30 aprile 1992 (codice della strada)

24. Nelle zone territoriali omogenee A,B,C,D e F , qualora non vi siano particolari vincoli a protezione dei nastri stradali , le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale sono quelle previste dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1.444 , art.9 che corrispondono a:

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

25. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle zone di completamento è ammesso mantenere gli allineamenti esistenti .

26. Al di fuori delle zone territoriali A, B, C, D, e F, si applicano le distanze previste dal D.L. 30 aprile 1992 n° 285 e dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 e successive modifiche ed integrazioni.

D2 - Distanza tra le costruzioni e dai confini CC. 873 e seg.:

27. Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo misurato in proiezione orizzontale congiungente i corpi di fabbrica e il confine di proprietà, con esclusione, ma comunque nel rispetto del Codice Civile, degli aggetti fino a ml.2 per gronde e terrazzi, ml. 2,50 per pensiline.

28. Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, la distanza minima è di norma mt. 5 dai confini di proprietà , salvo diverse disposizioni delle singole zone e ad eccezione del caso di costruzione in unione o in aderenza che è sempre ammesso nel rispetto del Codice Civile.

29. Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi non superiori a m 1,50 e gli aggetti dei balconi non superiori a m. 1,60 e l'edificio prospiciente.

30. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di interventi eseguiti a seguito di Piani Attuativi approvati dal Comune.

31. Fatte salve le zone A, le distanze fra costruzioni non devono essere inferiori a ml. 10,00. Ai fini del calcolo delle distanze si ritengono le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni. Le ristrutturazioni edilizie sempreché conformi a quanto previsto dalla disciplina di settore applicabile, non viene considerata nuova costruzione ai fini del calcolo delle distanze tra fabbricati.

V = Volume

32. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

33. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

34. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

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

36. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2 DPRG n. 64/R del 11 novembre 2013. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della L.R. 1/2005.

Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi non espressamente richiamati al presente articolo, si deve far riferimento al DPRG n. 64/R del 11 novembre 2013.

Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile

37. In applicazione dell'art.146, comma 2, della LR 1/2005, sono esclusi dai computi urbanistici (SC, Volume, SUL) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (commerciale e direzionale, turistico ricettivo), se espressamente finalizzate all'ottenimento del confort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

38. Verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e

copertura, vetrata per almeno il 60%. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture, ecc.

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

40. L'esclusione dei volumi sopra citati dagli indici urbanistici previsti nel RU, ed in generale, dagli atti di governo del territorio, è subordinata dalla certificazione del "bilancio energetico", nella quale si da atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

Recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010.

41. Il recupero abitativo dei sottotetti di unità immobiliari residenziali è consentito per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 8 febbraio 2010 n. 5 alle seguenti condizioni:

a) che l'altezza media interna netta, intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a ml. 2,10 per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a ml. 2,00. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a ml. 1,30 per gli spazi di abitazione e a ml. 1,10 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta già esistenti; in tal caso la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Dovrà comunque essere garantito il volume minimo dei vani sottotetto stabilito dal DM 05/07/75: pari a mc. 24 per la camera per una persona e mc. 38 quello per la camera per due persone e per il soggiorno.

Nei locali di abitazione dovrà essere sempre garantita la ventilazione naturale, la ventilazione meccanica controllata è ammessa solo per i locali di servizio o come integrazione nei locali di abitazione in cui la ventilazione naturale non risulti adeguata.

b) in tutti i locali ad uso abitativo deve essere garantito il fattore medio di luce diurna del 2% come indicato nel D.M. 5/7/1975; qualora siano presenti solo finestre verticali sarà accettato un rapporto illuminotecnico pari ad 1/8; qualora non si raggiunga tale valore, il fattore medio di luce diurna potrà essere garantito anche con apertura di finestre zenitali. Considerati i limiti di una finestra zenitale, deve essere comunque privilegiata anche per i locali sottotetto la dotazione di finestre a parete.

Nel caso di sola finestratura zenitale, per garantire la ventilazione anche con condizioni meteo avverse, questa deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata. Nel caso di locale sottotetto dotato di doppia finestratura, sia verticale che zenitale, si considera adeguato sia per l'aerazione che per l'illuminazione il rapporto di 1/8 della superficie del pavimento, da raggiungere sommando le superfici finestrate apribili; qualora la finestratura apribile sia minore di 1/8 della superficie del pavimento, e comunque non al di sotto di 1/16, la ventilazione naturale deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata a funzionamento costante.

c) le finestre zenitali apribili devono rispettare le distanze previste dalla Norma UNI7129 rispetto allo sbocco di canne fumarie di impianti a gas; le medesime distanze devono essere rispettate anche da canne di esalazione, condotti di scarico di impianti di ventilazione meccanica o climatizzazione. Al fine di evitare fenomeni di ritorno inoltre è opportuno mantenere una distanza di almeno 5,00 ml. dallo sbocco di canne fumarie di impianti di riscaldamento a combustione liquido o solido (caminetti, stufe,

termosifoni), e di almeno 10,00 ml. dallo sbocco di canne fumarie e cappe di aspirazione di laboratori di produzione alimenti.

d) gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi sono consentiti esclusivamente in ampliamento alle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse. Devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza della falde.

e) i progetti di recupero a fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento dei consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, alle norme nazionali e regionale in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, nonché a quanto eventualmente previsto del Regolamento Edilizio Comunale.

f) i progetti di recupero dovranno sempre garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi.

I volumi e le superfici recuperati ai fini abitativi per effetto del presente comma non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti e pertanto l'atto abilitativo comunque denominato dovrà contenere un atto unilaterale d'obbligo con preciso impegno in tal senso.

Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia

Definizione

42. Legnaie e casette in legno, gazebi e pergolati dotati di coperture e ripari amovibili, sono i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e di facile amovibilità, vengono definite "opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia" ai sensi dell'art.137 della L.R.65/2014.

Legnaie e casette in legno

43. Sono i manufatti posti su giardini o corti esterne alle abitazioni ed utilizzati per ricovero attrezzi da giardinaggio e per ricovero della legna .

La loro installazione dovrà avvenire preferibilmente nel retro degli immobili e comunque non potranno essere realizzati sui fronti stradali.

44. Tali manufatti devono rispettare le seguenti prescrizioni e caratteristiche tecniche:

Casette in legno

- struttura e paramenti in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- copertura a una o due falde inclinate;
- installazione in tutte le zone urbanistiche, escluse le zone A del R.U., purchè il manufatto sia a servizio della residenza;
- dovranno avere le seguenti dimensioni:
 - superficie coperta max mq.12,00
 - altezza massima 2,40 ml.

Legnaie

- struttura e paramenti in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione, con tipologia a tettoia aperta almeno su due lati;
- copertura a una falde inclinata;
- installazione in tutte le zone urbanistiche, escluse le zone A del R.U., purchè il manufatto sia a servizio della residenza;
- dovranno avere le seguenti dimensioni:
 - superficie coperta max mq.12,00
 - altezza massima 2,40 ml.

45. E' consentita l'installazione delle due tipologie costruttive sopra elencate anche in adiacenza una dell'altra.

Gazebi

46. Sono i manufatti posti nell'area di pertinenza del fabbricato, sui terrazzi o corti esclusive, nel giardino delle abitazioni o nella pertinenza delle attività commerciali.

47. Tali manufatti, da realizzarsi in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- struttura in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- superficie coperta max 25 mq per le pertinenze della residenza e 50 mq per le pertinenze delle attività commerciali;
- installazione nell'area di pertinenza del fabbricato, posti nel giardino delle abitazioni o delle attività commerciali, sui terrazzi o corti esclusive ;
- installazione in tutte le zone urbanistiche escluso le zone A del R.U.;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituirne un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione;
- La struttura non può essere tamponata, può essere invece coperta da materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c. leggero, cannucciaia;

Pergolati

48. Manufatti posti o nell'area di pertinenza o in aderenza alle pareti dell'edificio principale, sui terrazzi, o nelle corti esclusive, a servizio della residenza o attività commerciale con funzione di abbellimento degli edifici principali.

49. Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- struttura in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- installazione nell'area di pertinenza del fabbricato, posti nel giardino delle abitazioni o delle attività commerciali, sui terrazzi o corti esclusive ;
- installazione in tutte le zone urbanistiche, escluse le zone A del R.U. purchè il manufatto sia a servizio della residenza o delle attività commerciali;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituirne un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione;
- La struttura non può essere tamponata in alcun modo, salvo che per le murature esterne dell'edificio principale, può essere invece coperta da materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c. leggero, cannucciaia

Attrezzature tecnologiche ed insegne

50. Le attrezzature tecnologiche e le insegne di cui all'art.137 comma 1 lettera c) sono ammessi e installabili su tutti i fabbricati. Per quanto riguarda le installazioni sui fabbricati di valore o con elementi di valore, dovranno essere attentamente valutati e posti nelle facciate o coperture meno visibili possibili dalla viabilità pubblica.

Atti Autorizzativi

51. Nel rispetto del presente articolo per la realizzazione delle suddette opere, è richiesta la comunicazione preventiva da presentare dal proprietario o dall'affittuario utilizzando apposito modulo scaricabile dal sito del comune o da ritirare presso il Settore Urbanistica. L'affittuario dovrà avere il consenso da parte della proprietà.

52. Il proprietario o l'affittuario può presentare comunicazione preventiva, dichiarando che le opere di cui all'intervento proposto rientrano:

- nella tipologia di intervento di cui all'art.137 della L.R.65/2014;
- nei termini del presente articolo nelle dimensioni, nell'uso dei materiali, nella localizzazione.

53. I manufatti di cui al presente regolamento, ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti.

54. E' comunque prescritto:

- il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42;
- il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo;
- Il rispetto del codice civile.

TITOLO IV: DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I – DISPOSIZIONI RELATIVE AL SOTTOSISTEMA FUNZIONALE AMBIENTALE - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E”

Art.23. Disposizioni generali

1. Il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei Sistemi Territoriali dei Sottosistemi Territoriali come individuati dal P.S., tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC provinciale.

2. Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola come individuate al precedente comma sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 e il DPGR n.63/R del 25/08/2016.

3. In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, dovranno essere perseguite:

- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio;
- Il miglioramento degli assetti idrogeologici;
- lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali;
- 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.

4. 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 ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

5. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo ed attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)"; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

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

rurale, attività di agriturismo con le esclusioni specifiche previste ai successivi articoli.

Art.24. Articolazione del territorio rurale

1. Il territorio rurale di Bibbona si articola in:

a) All'interno del **SISTEMA TERRITORIALE 1- PIANURA COSTIERA CENTRALE:**

a.1) SOTTOSISTEMA 1.A –Pianura Alluvionale Costiera

- aree di pianura a rilevante funzione di protezione territoriale, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 15 del P.S.- UTOE 1A1
- aree agricole di pianura a prevalente funzione paesaggistica, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 16 del P.S.- UTOE 1A2

a.2) SOTTOSISTEMA 1.B–Pianura Produttiva Centrale

- aree di pianura a prevalente funzione agricola residuale, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 18 del P.S. - UTOE 1B1
- aree agricole di pianura a prevalente funzione produttiva, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 19 del P.S. - UTOE 1B2

a.3) SOTTOSISTEMA 1.D–Corridoio Infrastrutturale

- aree agricole a prevalente funzione di collegamento e servizi, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 24 del P.S. - Sottosistema 1D

b) All'interno del **SISTEMA TERRITORIALE 2 - COLLINE COSTIERE ED INTERNE:**

b.1) SOTTOSISTEMA 2.A –Bassa e Media collina costiera

- aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione paesaggistica, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 27 del P.S. - UTOE 2A1a
- aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione agricola residuale, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 27 del P.S. - UTOE 2A1b
- aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione produttiva, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 27 UTOE del P.S. - 2A1c
- aree agricole della media collina costiera a prevalente funzione produttiva, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 28 UTOE del P.S. - 2A2

b.2) SOTTOSISTEMA 2.B –Collina interna

- aree della collina interna a rilevante funzione di protezione territoriale, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 30 del P.S. - UTOE 2B1
- aree agricole della collina interna a prevalente funzione paesaggistica, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 31 del P.S. - UTOE 2B2

Art.25. Disciplina per i nuovi edifici rurali

1. Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti dell'art.26 delle presenti NTA.

Art.25.1 - Abitazioni rurali

1. Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone, per le nuove abitazioni rurali ai sensi dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 le superfici 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. In coerenza con le prescrizioni del Piano Strutturale, la nuova costruzione di fabbricati rurali non è consentita o è limitata o condizionata nelle aree espressamente indicate dal successivo art. 27; concorrono comunque al raggiungimento delle superfici fondiarie minime anche le superfici aziendali presenti in tali zone, per classi di coltura;

3. La previsione di nuove abitazioni rurali, in coerenza con quanto previsto dal comma 5 dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 relativamente alla localizzazione, ai materiali ed alle tipologie dovrà rispettare le indicazioni contenute all'art.26.1 delle presenti NTA.

4. La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente, ed indipendentemente dalla loro superficie con P.A.P.M.A.A..

5. Il Programma Aziendale dovrà avere i contenuti di cui all'art.4 comma 3 DPGR n.63/R del 25/08/2016

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

Art.25.2 - Manufatti aziendali

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone di cui al successivo art.27 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 P.A.P.M.A.A.

- e) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. di cui all'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

2. Le previsioni dei manufatti sopradescritti, relativamente alla localizzazione, ai materiali, alle tipologie e dove non precedentemente indicato alle dimensioni, dovranno essere conformi alle indicazioni contenute all'art.26.2 delle presenti NTA.

Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1.Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone di cui al successivo art.27 valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

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

2.Le previsioni dei manufatti sopradescritti, relativamente alla localizzazione, ai materiali, alle tipologie e dove non precedentemente indicato alle dimensioni, dovranno essere conformi alle indicazioni contenute all'art.26.3 delle presenti NTA.

Art.26. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.

Art.26.1 - Caratteristiche delle nuove abitazioni rurali

1. Dimensioni:

- a) Superficie Utile Abitabile (Sua) così come definito dal DPRG n.64/R del 11 novembre 2013, mq.150.
- b) Superficie Utile Netta massima Vani Accessori (bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore ai 9 mq., disimpegni), mq.40
- c) Altezza massima in gronda: ml.6.50
- d) Spazi a parcheggio: Superficie minima spazi a parcheggio mq.10/100 mc. lordo dell'abitazione
- e) Superfici di pertinenza: per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq.2000
- f) Superficie permeabile: minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato

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

- a) I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti
- b) 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 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 con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana. I

comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio

f) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali

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

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

i) 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

3. 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.

Art.26.2 - Caratteristiche dei nuovi manufatti aziendali

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 e identificati nella tavola Qc1 allegata al Documento di verifica di conformità al PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Art.26.2.1 - Caratteristiche degli annessi di cui all'art.25.2 comma 1 lettera a) delle presenti norme (manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni):

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

2.L'altezza massima non dovrà essere superiore a 4 metri in gronda e a 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 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

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

Art.26.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.25.2 comma 1 lettera b) delle presenti norme (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni)

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

2.L'altezza massima non dovrà essere superiore a 4 metri in gronda e a 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 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

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

Art.26.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.25.2 comma 1 lettera c) delle presenti norme (manufatti aziendali non temporanei)

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

- silos;
- tettoie;
- concimaie, basamenti o platee;
- strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- serre fisse;
- volumi tecnici ed altri impianti;

- manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
- vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
- 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.

Art.26.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.25.2 lettera d) delle presenti norme (annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)

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

Dimensioni:

- Le superfici fondiari 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.6.00

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.

Art.26.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui all'art.25.2 comma 1 lettera e) delle presenti norme (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)

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

Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq.10.000 e la SUL massima ammessa è di 200 mq.

Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza

dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

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

Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq.10.000 e la SUL massima ammessa è di:

- 500 mq. per le attività di acquacoltura
- 250 mq. per le attività di fauna selvatica
- 200 mq. per le attività di cinotecnica
- 200 mq. per gli allevamenti zootecnici minori

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.

3. 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.

Art.26.3 - Caratteristiche dei nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

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 e identificati nella tavola Qc1 allegata al Documento di verifica di conformità al PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Art.26.3.1 - Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.25.3 comma 1 lettera a) delle presenti norme (manufatti per l'attività agricola amatoriale)

1. Per proprietà fondiarie con superficie minima di mq.4.000 e massima di mq.10.000, coltivati effettivamente in massima parte a vigneto - oliveto o coltivazioni specializzate di pregio, le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in mq.20

2. Per proprietà fondiarie, con le stesse caratteristiche e pratiche colturali di cui sopra, di superficie superiore a mq.10.000, gli annessi potranno raggiungere dimensione massima di mq.30

3. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti, purchè risultante da frazionamento antecedente la data di approvazione del Piano Strutturale.

4. Non sono ammesse dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario

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

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo

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

- 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), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello

7. In entrambi i casi di cui ai precedenti commi 5 e 6, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo -paesaggistico in cui saranno inseriti.
- 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. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane
- gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato
- 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.

Art.26.3.2 - Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.25.3 comma 1 lettera b) delle presenti norme (manufatti per il ricovero di animali domestici)

1. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo
- Al fine di garantire la salute ed il benessere degli animali domestici da parte dei rispettivi responsabili, come definiti all'art. 4 della LR LEGGE REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 59 e recependo i contenuti della normativa regionale, è ammessa la realizzazione di box e recinti aventi le caratteristiche di cui al punto 1 dell'ALLEGATO A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del

DPGR 4 agosto 2011, n. 38/R. Sono fatte salve le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.

Art.27. Norme specifiche per Unità Territoriali Organiche Elementari

1. La disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie oltre che dalle disposizioni di carattere generale e dalle norme specifiche di cui alla presente sezione, è definita per particolari aree e/o edifici, dal Regesto degli edifici (Allegato A) e dalle Schede Normative (Allegati B-C), che hanno sempre carattere di prevalenza.

Art.27.1 - Aree di pianura a rilevante funzione di protezione territoriale - UTOE 1A1

1. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici ai sensi dell'art.25 delle presenti norme.

2. Sono ammesse le seguenti funzioni:

a) per le aree non edificate:

- verde privato di pregio di cui all'art. 46.2 delle presenti norme;
- attività di servizi: Attività ricreative e del tempo libero - S3; Parco Territoriale - S4 come indicate all'art. 20 delle presenti norme;
- struttura in legno a servizio della balneazione marina;

b) per gli edifici esistenti:

- residenza, strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione e residence, in ogni caso senza aumento delle unità immobiliari;
- attività di ristorazione e stabilimenti balneari secondo le specifiche indicazioni delle presenti norme;

c) permanenza delle aree a campeggio esistenti in fascia costiera (Delib. Reg. 47/90), assimilate dal PS a sottozona delle zone urbanistiche F (DM 02.04.1968 n. 1444) in coerenza con i disposti dell'art. 45.2 delle presenti norme.

3. Negli edifici all'interno delle aree a verde privato di pregio sono consentiti interventi fino alla categoria E2 con obbligo di sedime anche senza il preciso rispetto della forma in pianta dell'edificio originario.

4. Tutte le aree indicate in cartografia di RU come PP5, e quelle a campeggi in caso di dismissione, sono preordinate alla acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, secondo le modalità di esproprio previste dalla legislazione vigente o altre forme che prevedano comunque l'acquisizione alla proprietà comunale e/o l'asservimento all'uso pubblico, finalizzata alla formazione del PARCO DEL LITORALE - Sistema Ambientale 3 - Parchi del PS. Le previsioni contenute all'interno delle Schede Norma allegati B e C, ricadenti all'interno del Parco del Litorale, prevalgono su quanto previsto all'interno del Piano Stesso.

5. Sono vietate tutte le attività che comportino prelievi ed emungimenti da falde idriche ed attività che comportino escavazione di materiali. L'uso dei pozzi esistenti dovrà essere limitato a fini antincendio.

6. E' vietata la realizzazione di campeggi temporanei.

7. Nell'area prospiciente "Villa Ginori" ed in prossimità del confine con il demanio marittimo, è ammessa la realizzazione di una struttura in legno a servizio della balneazione marina, di superficie coperta non superiore a 80 mq. su piattaforma avente superficie non superiore a 150 mq., e comunque avente le caratteristiche di cui all'art. 19 delle N.T.A. del "Piano Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina" e eventuali sue modifiche o integrazioni. In alternativa, tale struttura potrà essere realizzata sul demanio marittimo, così come già espressamente previsto dal "Piano

Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina”, come già specificato nel precedente art. 46.3 “Parchi” – “PP5 – Parco del Litorale”, delle presenti N.T.A.

8. All’interno della presente UTOE sono presenti le seguenti Schede Normative di cui all’allegato B:

- Scheda n.1 – Il Forte;
- Scheda n.2 – RQ2 – Larderello Mare;
- Scheda n.3 – Nuovo accesso al mare;

9. All’interno della presente UTOE sono presenti le seguenti Schede Normative dei Campeggi di cui all’allegato C:

- Scheda n.9 – Le Esperidi;
- Scheda n.10 – Casa di Caccia;
- Scheda n.11 – Il Capannino;

10. Per i fabbricati esistenti posti 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”, sono ammessi, qualora previsti dalla normativa di zona, interventi di ampliamento della superficie coperta esistente nella misura massima del 10%.

Art.27.2 - Aree agricole di pianura a prevalente funzione paesaggistica - UTOE 1A2

1. Ai sensi dell’art. 25 delle presenti norme sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- abitazione rurali di cui all’art.25.1 con le modalità dell’art.26.1
- manufatti aziendali temporanei di cui all’art.25.2 comma 1 lettera a) con le modalità di cui all’art.26.2.1
- manufatti aziendali temporanei di cui all’art.25.2 comma 1 lettera b) con le modalità di cui all’art.26.2.2
- manufatti aziendali non temporanei di cui all’art.25.2 comma 1 lettera c) con le modalità di cui all’art.26.2.3
- annessi agricoli aziendali di cui all’art.25.2 comma 1 lettera d) con le modalità di cui all’art.26.2.4
- annessi agricoli aziendali di cui all’art.25.2 comma 1 lettera e) con le modalità di cui all’art.26.2.5
- manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all’art.25.3 comma 1 lettera b) con le modalità di cui all’art.26.3.2

2. Non sono consentite attività riconducibili al comparto turistico.

3. È ammessa la costruzione di nuovi pozzi previa realizzazione di vasche di accumulo che consentano la modulazione dei tempi di prelievo e/o per impianti o tecniche colturali a limitato dispendio idrico.

4. E’ ammessa la realizzazione di orti urbani su terreni privati, con le caratteristiche di cui all’art. 29 delle presenti norme, limitatamente ad una parte di terreno parallela alla ferrovia, di una larghezza di mt. 100 dal limite di rispetto ferroviario, e compresa tra il “Fosso dei Sorbizzi” e Via dei Melograni.

5. E’ vietata la realizzazione di campeggi temporanei.

6. E’ consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili a raso, per trekking e per i visitatori della zona, anche finalizzati ad avvenimenti sportivi e ricreativi ed in occasione di eventi eccezionali.

7. **Deposito Carlo Ederle:** nella eventualità di dismissione di installazioni militari in atto, anche parziali, per le aree liberate sono ammesse, attraverso appositi Piani di Recupero con contestuale variante al R.U., che possono consentire anche interventi di sostituzione edilizia:

- a. la formazione di un Centro a carattere pubblico o sociale con strutture ricettive-rieducative e sportive per il soggiorno e la cura di atleti e/o comunque gruppi sociali specifici;
- b. rinaturalizzazione e costituzione ad unica azienda agricola con reinserimento di indirizzi colturali tradizionali, biologici e di integrazione fra le colture. Gli interventi sugli edifici saranno regolati dalle disposizioni per le costruzioni esistenti nel caso di recuperabilità di manufatti militari, ovvero da quelle per le nuove costruzioni negli altri casi.
- c. le destinazioni di cui alle lettere a) e b) sono ammesse con la formula "e/o" anche per parti dell'area e sono attuabili anche in tempi diversi;
- d. nei casi di cui alle lettere a) e/o b) è consentito l'uso parziale di strutture a servizio dell'antistante Parco del Litorale anche con destinazione a foresteria per l'accoglienza di particolari gruppi (ricercatori, studenti, ecc.) di studio dell'ecosistema litoraneo.
- e. ricostituzione di un habitat acquitrinoso nella zona sud dell'area, tra i campi della Posticina e la pineta, come limitato ripristino di antico ambiente umido della fascia retrodunale;
- f. è comunque sempre prioritaria la costruzione di un gradiente ecotonale a protezione della pineta (Unità paesaggistica EP2a della Tavola 0.1 di PS).

Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti elementi:

- superficie territoriale massima d'intervento: per le strutture le sole aree del Demanio Militare;
- dimensionamenti ammissibili: l'Amministrazione Comunale, una volta in possesso delle informazioni relative alle volumetrie, alle superfici e delle caratteristiche costruttive delle strutture, nonché della rete dei servizi esistenti, quantificherà le dimensioni massime sostenibili anche in funzione dello stato di attuazione del R.U., comunque nel limite massimo della volumetria fuori terra esistente e di una altezza massima 2 piani fuori terra.
- Redazione di specifica valutazione degli effetti ambientali così come definita dall'art.74 delle presenti NTA.

8. All'interno della presente UTOE sono presenti le seguenti Schede Normative di cui all'allegato B:

- Scheda n.2 – Parcheggi Pubblici;

9.All'interno della presente UTOE sono presenti le seguenti Schede Normative dei Campeggi di cui all'allegato C:

- Scheda n.12 – Arcobaleno 4;

10. È ammesso l'esercizio dell'agricampeggio nei limiti e alle condizioni del DPGR 46/R 2004 e L.r. 30/2003; la realizzazione delle piazzole non dovrà comportare movimenti di terra ed abbattimento di alberature

Art.27.3 - Aree di pianura a prevalente funzione agricola residuale - UTOE 1B1

1. Ai sensi dell'art. 25 delle presenti norme sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- manufatti aziendali temporanei di cui all'art.25.2 comma 1 lettera a) con le modalità di cui all'art.26.2.1
- manufatti aziendali temporanei di cui all'art.25.2 comma 1 lettera b) con le modalità di cui all'art.26.2.2
- manufatti aziendali non temporanei di cui all'art.25.2 comma 1 lettera c) con le modalità di cui all'art.26.2.3
- annessi agricoli aziendali di cui all'art.25.2 comma 1 lettera d) con le modalità di cui all'art.26.2.4

- manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.25.3 comma 1 lettera a) con le modalità di cui all'art.26.3.1
- manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.25.3 comma 1 lettera b) con le modalità di cui all'art.26.3.2

2. È ammessa la realizzazione di Orti Urbani (art. 29 delle NTA) esclusivamente nell'area interclusa tra Via della Camminata e Fosso delle Tane (area a PARCO AGRICOLO CALIFORNIA - MANNAIONE).

3. Sono consentite attività ricettive e per la ristorazione da attuarsi attraverso la formazione di Piani di Recupero con il limite di 30 nuovi posti letto complessivi in edifici agricoli non più utilizzati, individuate in località Le Valette come rappresentato nell'allegato "F" denominato "Individuazione dei fabbricati in zona agricola soggetti a particolare normativa. È fatto obbligo del mantenimento agricolo-ambientale di una superficie non inferiore a ha. 1.

Art.27.4 - Aree agricole di pianura a prevalente funzione agricola produttiva - UTOE 1B2

1. Ai sensi dell'art. 25 delle presenti norme sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- Abitazioni rurali di cui all'art.25.1 con le modalità dell'art.26.1
- manufatti aziendali temporanei di cui all'art.25.2 comma 1 lettera a) con le modalità di cui all'art.26.2.1
- manufatti aziendali temporanei di cui all'art.25.2 comma 1 lettera b) con le modalità di cui all'art.26.2.2
- manufatti aziendali non temporanei di cui all'art.25.2 comma 1 lettera c) con le modalità di cui all'art.26.2.3
- annessi agricoli aziendali di cui all'art.25.2 comma 1 lettera d) con le modalità di cui all'art.26.2.4
- annessi agricoli aziendali di cui all'art.25.2 comma 1 lettera e) con le modalità di cui all'art.26.2.5
- manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.25.3 comma 1 lettera a) con le modalità di cui all'art.26.3.1
- manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.25.3 comma 1 lettera b) con le modalità di cui all'art.26.3.2

2. Sono consentite attività ricettive e per la ristorazione da attuarsi attraverso la formazione di Piani Attuativi con il limite di 280 nuovi posti letto complessivi:

- a. all'interno del comparto "Campo golf" è ammesso un massimo di 250 posti secondo le indicazioni di cui alla specifica Scheda Normativa n.1;

3. Per gli edifici prevalentemente non abitativi esistenti alla data di adozione del RU, non più utilizzati a fini agricoli, facenti parte di un'unica Azienda ed aventi dimensioni superiori a mq. 1.000 di SUL complessivamente, sono ammesse, con la procedura dei Piani di Recupero contenente apposita convenzione urbanistica:

- a. attività di supporto e servizio all'esercizio dell'agricoltura in forma specializzata quali centri di sperimentazione, specializzazione e perfezionamento, uffici di consulenza e assistenza, centri di promozione dei prodotti agricoli;
- b. attività per la trasformazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli ed impianti di servizio a lavorazioni meccanico-agricole, con esclusione dell'ampliamento una-tantum della superficie coperta;
- c. attività extragricole per la ristorazione, ricreative (circoli culturali, sportivi, sezioni sociali, ecc.);

d. residenzialità extragricola. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica E2 e per gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia D8, con esclusione delle categorie D2-3-4-5, è ammessa la realizzazione di alloggi con superficie residenziale non inferiore a mq. 60. Per ogni unità abitativa potrà essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a mq. 20 destinata ad autorimessa.

4. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ammessa, limitatamente agli edifici di cui al presente comma 4, il volume recuperabile è quello riferito alla SUL.

5. Ai fini del mantenimento dei caratteri urbanistico-ambientali del contesto territoriale dovrà essere posta particolare attenzione all'integrazione della nuova destinazione con l'intorno agricolo, evitando che con gli interventi della ristrutturazione urbanistica ammessa si costituiscano agglomerati tipici del sistema insediativo (lottizzazioni). Gli interventi di ricostruzione dovranno pertanto riferirsi a tipologie riconducibili alla "Fattoria a corte" ed interessare le aree attualmente occupate dai Centri Aziendali e/o quelle adiacenti.

6. E' ammessa la realizzazione di orti urbani su terreni pubblici o privati, con le caratteristiche di cui all'art. 29 delle presenti norme.

7. Limitatamente per le aziende agricole e per gli imprenditori agricoli a titolo principale è ammessa la realizzazione di piccoli manufatti con superficie utile lorda massima di 25 mq ed altezza massima di 3 ml., da adibire alla vendita diretta dei prodotti agricoli ed utilizzabili per ristoro. Tali manufatti che dovranno avere caratteristiche costruttive analoghe a quelle previste all'art.26.2.3 delle presenti NTA, potranno essere realizzate con intervento diretto.

8. All'interno della presente UTOE sono presenti le seguenti Schede Normative di cui all'allegato B:

- Scheda n.1 - Golf - Campo alla Sainella;

Art.27.5 - Aree agricole a prevalente funzione di collegamento e servizi - Sottosistema 1D

1. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici ai sensi dell'art.25 delle presenti norme ad eccezione degli interventi particolari previsti all'interno del Parco Lineare dell'Aurelia art.46.3

2. Al fine di garantire la conservazione e mantenere l'integrità del complesso "Il Casone", variazioni della destinazione d'uso agricola sono ammesse attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero complessivo, finalizzato all'inserimento anche promiscuo delle funzioni ammesse.

3. Sono consentite attività ricettive e per la ristorazione da attuarsi attraverso la formazione di Piani Attuativi con il limite di 200 nuovi posti letto complessivi:

- a. per l'albergo "Il Rifrullo" è consentito un incremento massimo di 25 posti letto;
- b. per la valorizzazione, riqualificazione e diversificazione dell'offerta all'interno del comparto de "Le Capanne" è ammesso un massimo di 175 posti letto secondo le indicazioni di cui alla specifica Scheda Normativa;

tali interventi dovranno garantire almeno il livello di classificazione di 3 stelle;

4. Sono ammessi, attraverso la predisposizione di specifici Piani Attuativi:

- a. pensioni per animali domestici purché ad una distanza non inferiore a ml. 100 dai perimetri del Sistema Insediativo ed ad una distanza non inferiore a ml. 150 dagli edifici esistenti. Tali strutture dovranno essere realizzate nel rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie ed essere adeguatamente corredate di opere ed impianti tali da limitare le emissioni acustiche degli animali in ricovero;
- b. impianti distribuzione carburanti;
- c. impianti per il lavaggio degli autoveicoli;

- d. aree per deposito e manutenzione roulotte e autocaravans, con annessa commercializzazione di prodotti per campeggio e tempo libero, aventi superficie minima di mq. 10.000;
5. Gli interventi previsti al precedente comma 4 sono ammessi per una superficie territoriale massima complessiva di mq. 100.000, una SUL massima complessiva di mq. 1.500, una altezza massima di ml. 4,50 e potranno essere attuati esclusivamente dopo la redazione di specifici progetti guida da parte dell'Amministrazione Comunale che dovranno indicare localizzazioni e caratteristiche nel rispetto anche delle componenti ambientali presenti.
6. Sono ammesse, nei fabbricati esistenti, attività per la trasformazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli ed impianti di servizio a lavorazioni meccanico-agricole, con esclusione dell'ampliamento una-tantum della superficie coperta.
7. È consentita la permanenza di attività produttive esistenti non riconducibili al comparto agricolo.
8. Sono ammesse, negli edifici esistenti, attività culturali quali musei, mostre, esposizioni.
9. È sempre richiesta, nella stesura di Piani Attuativi e/o di progetti esecutivi, la redazione di apposito elaborato di dettaglio per la progettazione e realizzazione delle opere a verde, quali opere di attenuazione degli impatti. Tali progetti dovranno essere elaborati in riferimento ai contenuti dell'elaborato "Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio - parte terza - Gli interventi di riqualificazione ambientale - punto 4.5 - Opere di attenuazione degli impatti dell'asse infrastrutturale".
10. All'interno dell'UTOE è presente l'area denominata AI (Aree insediative interne al Territorio Aperto), essa è un'area caratterizzate da tessuto edilizio di tipo urbano disomogenea e casuale nata in prossimità della stazione ferroviaria di Bolgheri ed isolata dal contesto urbano vero e proprio. Sono consentiti interventi fino alla categoria della ristrutturazione urbanistica E2, per interventi che interessano una SUL superiore a 1000 mc. è necessaria l'attivazione di un Piano di Recupero. Sono ritenute compatibili le destinazioni d'uso ammesse per il sistema insediativo.
11. All'interno della presente UTOE sono presenti le seguenti Schede Normative dei Campeggi di cui all'allegato C:
- Scheda n.1 – Campeggio Le Capanne

Art.27.6 - Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione paesaggistica UTOE 2A1a

1. Ai sensi dell'art. 25 delle presenti norme sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
- Abitazioni rurali di cui all'art.25.1 con le modalità dell'art.26.1, esclusivamente nell'ambito del piccolo insediamento in Locatà Ceppatellino.
 - manufatti aziendali temporanei di cui all'art.25.2 comma 1 lettera a) con le modalità di cui all'art.26.2.1
 - manufatti aziendali temporanei di cui all'art.25.2 comma 1 lettera b) con le modalità di cui all'art.26.2.2
 - annessi agricoli aziendali di cui all'art.25.2 comma 1 lettera d) con le modalità di cui all'art.26.2.4 esclusivamente all'interno dei Centri Aziendali o in aree strettamente adiacenti, intendendo per Centro Aziendale l'edificio o l'insieme di edifici ed accessori che insistono su di una stessa area di pertinenza. È ammessa deroga qualora si dimostri l'impossibilità di tali localizzazioni per motivi di ordine igienico sanitario e ambientale. La nuova edificazione dovrà comunque essere posizionata nei pressi della rete viaria esistente.

- manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.25.3 comma 1 lettera b) con le modalità di cui all'art.26.3.2
2. Sono consentite attività ricettive e per la ristorazione da attuarsi attraverso la formazione di Piani di Recupero esclusivamente all'interno di edifici di interesse storico-ambientale. È fatto obbligo del mantenimento agricolo-ambientale di una superficie non inferiore a ha. 1.
 3. Non è ammessa la nuova edificazione a distanza inferiore a ml. 200 dalla ANPIL "Macchia della Magona".
 4. È ammesso l'esercizio dell'agricampeggio; la realizzazione delle piazzole non dovrà comportare movimenti di terra ed abbattimento di alberature.
 5. È ammessa la realizzazione di un parcheggio pubblico ad uso turistico, avente superficie massima di mq. 2000, così come indicato nella Tavola 1.e, avente comunque caratteristiche tali da non rendere impermeabile il terreno.
 6. All'interno della presente UTOE sono presenti le seguenti Schede Normative di cui all'allegato B:
 - Scheda n.1 - L'Aione;
 7. Gli interventi ricadenti all'interno dei "territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi" normati all'art.7 dell'Allegato 8b del PIT-PPR, siano essi relativi a nuovi fabbricati o interventi sul PEE, dovranno rispettare le prescrizioni dell'art.7 dell'Allegato 8b.

Art.27.7 - Aree della bassa collina costiera a prevalente funzione agricola-residuale UTOE 2A1b

1. Ai sensi dell'art. 25 delle presenti norme sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
 - manufatti aziendali di cui all'art.25.2 comma 1 lettera d) con le modalità dell'art.26.2.4 esclusivamente per l'impianto noto come "Frantoio Peccianti" (UTOE 2A1b) come rappresentato nell'allegato "F" denominato "Individuazione dei fabbricati in zona agricola soggetti a particolare normativa, in coerenza con le indicazioni del PS, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo del 30% delle superfici attualmente destinate, a qualunque titolo legittime, purché:
 - a) sia garantito il recupero dell'edificio agricolo principale;
 - b) si provveda alla individuazione degli edifici che fanno parte dell'Azienda Agricola;
 - c) sia definita la individuazione delle aree pertinenziali del frantoio.
 - manufatti aziendali temporanei di cui all'art.25.2 comma 1 lettera a) con le modalità di cui all'art.26.2.1
 - manufatti aziendali temporanei di cui all'art.25.2 comma 1 lettera b) con le modalità di cui all'art.26.2.2
 - manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.25.3 comma 1 lettera a) con le modalità di cui all'art.26.3.1
 - manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.25.3 comma 1 lettera b) con le modalità di cui all'art.26.3.2
2. È ammessa la realizzazione di Orti Urbani di cui all'art.29 esclusivamente nelle adiacenze del Capoluogo con esclusione delle aree interne al Parco delle Mura PP2.
3. Sono consentite attività ricettive e per la ristorazione da attuarsi attraverso la formazione di Piani di Recupero esclusivamente all'interno di edifici di interesse storico-ambientale. È fatto obbligo del mantenimento agricolo-ambientale di una superficie non inferiore a ha. 1. Tali previsioni sono attuabili solo all'interno delle previsioni con Scheda Normativa.

4. All'interno dell'UTOE è presente il Parco delle Mura PP2, in caso di divergenza normativa tra quanto previsto all'interno del R.U. rispetto alla disciplina del Parco, prevarrà la norma di RU.

5. All'interno dell'UTOE sono individuate le seguenti schede norma :

Art.27.8 - Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione produttiva UTOE 2A1c

1. Ai sensi dell'art. 25 delle presenti norme sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- manufatti aziendali temporanei di cui all'art.25.2 comma 1 lettera a) con le modalità di cui all'art.26.2.1
- manufatti aziendali temporanei di cui all'art.25.2 comma 1 lettera b) con le modalità di cui all'art.26.2.2
- manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.25.3 comma 1 lettera a) con le modalità di cui all'art.26.3.1
- manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.25.3 comma 1 lettera b) con le modalità di cui all'art.26.3.2

2. Non è ammessa la nuova edificazione a distanza inferiore a ml. 200 dalla ANPIL "Macchia della Magona".

3. Sono consentite attività ricettive e per la ristorazione da attuarsi attraverso la formazione di Piani di Recupero esclusivamente all'interno di edifici di interesse storico-ambientale. È fatto obbligo del mantenimento agricolo-ambientale di una superficie non inferiore a ha. 1. Tali previsioni sono attuabili solo all'interno delle previsioni con Scheda Normativa.

4. È consentita la permanenza di attività produttive esistenti non riconducibili al comparto agricolo con esclusione del centro di "rottamazione" noto come "Perini" e riportato nella cartografia di PS come rappresentato nell'allegato "F" denominato "Individuazione dei fabbricati in zona agricola soggetti a particolare normativa; ne è prescritta la rimozione con bonifica del sito ed il suo trasferimento nell'area per infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale lungo Via della Camminata in prossimità del Capoluogo.

5. Per l'insediamento di attività produttiva in prossimità del Capoluogo, posto lungo Via della Camminata ed in adiacenza al Botro delle Bugne, è consentito il cambiamento della destinazione d'uso dell'immobile esistente finalizzato esclusivamente all'attività produttiva stessa ed è consentito il suo ampliamento con gli stessi parametri e condizioni indicate all'art.28, comma 2, lettera f), delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Per questa attività produttiva è consentita la realizzazione di un immobile a destinazione artigianale per un massimo di 300 mq. di SUL, ed attività di stoccaggio e lavorazione inerti.

6. All'interno della presente UTOE sono presenti le seguenti Schede Normative di cui all'allegato B:

- Scheda n.1 – Le Bugne

Art.27.9 - Aree agricole della media collina costiera a prevalente funzione produttiva UTOE 2A2

1. Ai sensi dell'art. 25 delle presenti norme sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- annessi agricoli aziendali di cui all'art.25.2 comma 1 lettera d) con le modalità dell'art.26.2.4, esclusivamente all'interno dei Centri Aziendali o in aree strettamente adiacenti, intendendo per Centro Aziendale l'edificio o l'insieme di edifici ed accessori che insistono su di una stessa area di pertinenza. È ammessa deroga qualora si dimostri l'impossibilità di tali localizzazioni per motivi di ordine igienico sanitario e ambientale. La nuova edificazione dovrà comunque essere posizionata nei pressi della rete viaria esistente.
- manufatti aziendali temporanei di cui all'art.25.2 comma 1 lettera a) con le modalità di cui all'art.26.2.1
- manufatti aziendali temporanei di cui all'art.25.2 comma 1 lettera b) con le modalità di cui all'art.26.2.2
- manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.25.3 comma 1 lettera a) con le modalità di cui all'art.26.3.1
- manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.25.3 comma 1 lettera b) con le modalità di cui all'art.26.3.2

2. Non è ammessa la nuova edificazione a distanza inferiore a ml. 200 dalla ANPIL "Macchia della Magona" ed a meno di ml. 150 dall'edificio indicato come "Mulino" (Cod. 2A2101A).

3. All'interno dell'UTOE è presente il Parco delle Mura PP2, in caso di divergenza normativa tra quanto previsto all'interno del R.U. rispetto alla disciplina del Parco, prevarrà la norma di RU.

Art.27.10 - Aree della collina interna a rilevante funzione di protezione territoriale UTOE 2B1

1. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici ai sensi dell'art.25 delle presenti norme, salvo i manufatti aziendali temporanei di cui all'art.25.2 comma 1 lettera a) con le modalità di cui all'art.26.2.1

2. Per gli interventi ammessi nell' ANPIL "Macchia della Magona" si veda all'art. 46.3 - Parchi - comma 2, punto PP1.

3. È ammesso l'esercizio dell'agricameggio; la realizzazione delle piazzole non dovrà comportare movimenti di terra ed abbattimento di alberature

4. Gli interventi ricadenti all'interno dei "territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi" normati all'art.7 dell'Allegato 8b del PIT-PPR, siano essi relativi a nuovi fabbricati o interventi sul PEE, dovranno rispettare le prescrizioni dell'art.7 dell'Allegato 8b.

Art.27.11 - Aree agricole della collina interna a prevalente funzione paesaggistica- UTOE 2B2

1. Ai sensi dell'art. 25 delle presenti norme sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- annessi agricoli aziendali di cui all'art.25.2 comma 1 lettera d) con le modalità dell'art.26.2.4, esclusivamente all'interno dei Centri Aziendali o in aree strettamente adiacenti, intendendo per Centro Aziendale l'edificio o l'insieme di edifici ed accessori che insistono su di una stessa area di pertinenza. È ammessa deroga qualora si dimostri l'impossibilità di tali localizzazioni per motivi di ordine igienico sanitario e ambientale. La nuova edificazione dovrà comunque essere posizionata nei pressi della rete viaria esistente.

- manufatti aziendali temporanei di cui all'art.25.2 comma 1 lettera a) con le modalità di cui all'art.26.2.1
2. È ammesso l'esercizio dell'agricameggio; la realizzazione delle piazzole non dovrà comportare movimenti di terra ed abbattimento di alberature.
 3. Non è ammessa la nuova edificazione a distanza inferiore a ml. 200 dalla ANPIL "Macchia della Magona".
 4. Non è ammesso il riuso del patrimonio Edilizio esistente non abitativo per annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo; per le strutture di servizio a lavorazioni meccanico agricole è ammesso solamente nell'ambito del Centro Aziendale "Fattoria di Faltona".

Art.28. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Il patrimonio edilizio esistente è disciplinato relativamente a:
 - a) edifici e complessi edilizi di interesse storico e ambientale
 - b) edifici e complessi edilizi senza interesse storico e ambientale e di formazione recente
 - c) edifici diruti
2. Per gli edifici e complessi edilizi di interesse storico e ambientale è predisposto un apposito Regesto (Allegato A).
 Agli interventi ammessi nel Regesto devono essere ricondotti e subordinati anche gli eventuali ampliamenti ai sensi degli artt. 71 e 72 della L.R.65/2014. In assenza di tali indicazioni, sono ammessi unicamente interventi fino alla categoria del Risanamento Conservativo (C2) come definito dalle presenti norme.

Art.28.1 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone, del regesto degli edifici di valore storico ambientale di cui all'Allegato A, di quanto previsto all'interno del Parco delle Mura PP2 e delle previsioni delle indicate all'interno delle Schede Normative sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti interventi fino alla categoria S;
2. Nel caso di mantenimento della destinazione d'uso agricola sono sempre consentiti i seguenti interventi:
 - trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito nell'ambito degli interventi di restauro o ristrutturazione
3. Sono inoltre consentiti, salvo specifiche indicazioni di zona purché non comportino un aumento delle unità abitative i seguenti ampliamenti "una tantum":
 - per le residenze rurali fino ad un massimo di 100 mc e per un'altezza massima di due piani fuori terra;
 - per gli annessi delle aziende agricole, pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.

Art.28.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone, del regesto degli edifici di valore storico ambientale di cui all'Allegato A , di quanto previsto all'interno del Parco delle Mura PP2 e delle previsioni

delle indicate all'interno delle Schede Normative, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi fino alla categoria **S**;

2. Sono ammessi inoltre:

a) gli interventi previsti dall'art.79 della L.R.65/2014;

b) il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme e delle funzioni ammesse nell'UTOE di appartenenza, sempre subordinato alla formazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014 quando l'intervento interessi volumetrie superiori a mc. 1000;

c) per gli edifici non abitativi a qualunque titolo legittimi e con Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014 quando l'intervento interessi volumetrie superiori a mc. 1000:

- 1) l'accorpamento fino ad un massimo di mc. 1.200 complessivi;
- 2) l'ampliamento "una tantum" fino al 30% del volume esistente e comunque per un volume complessivo e comprensivo dell'esistente, non superiore a mc. 270, per l'accorpamento della totalità degli annessi di cui sopra, o in presenza di un solo edificio. L'ampliamento è ammesso purché l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione tipologica e formale dell'intero corpo edilizio fino alla sostituzione edilizia **S**
- 3) ampliamenti derivanti dal tamponamento dei loggiati o portici esistenti nella misura massima del 20% della SUL esistente dell'edificio anche per gli edifici abitativi.
- 4) la variazione di destinazione d'uso verso la residenza, nei casi di cui ai precedenti punti 1 e 2, esclusivamente in edifici aventi volumetria fino a mc. 270, con unità abitative di superficie utile lorda non inferiore a mq. 50;
- 5) la variazione di destinazione d'uso verso la residenza in edifici esistenti, nel caso di interventi della categoria **S**, ed in edifici derivanti da accorpamento di cui al punto 1, aventi volumetria non inferiore a mc. 270 e fino a mc. 1.200, con unità abitative di superficie residenziale non inferiore a mq. 50. In caso di ristrutturazione edilizia, tenuto conto delle particolari difficoltà progettuali che possono derivare dall'adattamento delle strutture esistenti al predetto dimensionamento, è consentita una riduzione di detta superficie non superiore al 5 %. Per ogni unità abitativa potrà essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a mq. 20 destinata ad autorimessa;
- 6) la variazione di destinazione d'uso verso la residenza in edifici esistenti, nel caso di interventi della categoria **S**, aventi volumetria superiore a mc. 1.200, con unità abitative di superficie residenziale non inferiore a mq. 60. In caso di ristrutturazione edilizia, tenuto conto delle particolari difficoltà progettuali che possono derivare dall'adattamento delle strutture esistenti al predetto dimensionamento, è consentita una riduzione di detta superficie non superiore al 5 %. Per ogni unità abitativa potrà essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a mq. 20 destinata ad autorimessa.

Tutti gli interventi di sostituzione edilizia dovranno interessare aree di resede già utilizzate, preferibilmente dall'edificio di maggiori dimensioni, e comunque nell'ambito della stessa particella o di particelle contigue.

d) per gli edifici non abitativi o misti:

- 1) l'aumento delle unità residenziali, con predisposizione di Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014 quando l'intervento interessi volumetrie superiori a mc. 1000. Al fine di tutelare l'integrità tipologica del patrimonio edilizio esistente non sono ammesse unità abitative di superficie residenziale inferiore a mq. 60. Tenuto conto delle particolari difficoltà progettuali che possono derivare dall'adattamento delle strutture esistenti al predetto dimensionamento, è consentita una riduzione di detta superficie non superiore

al 5 %. Per ogni unità abitativa potrà essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a mq. 20 destinata ad autorimessa;

e) la realizzazione, nelle abitazioni, di locali interrati purché privi di accesso dall'esterno; è ammessa deroga solo per fabbricati ubicati in zone particolarmente scoscese e dove i nuovi accessi non comportino modifiche all'andamento naturale del terreno;

f) per gli insediamenti di attività produttive o di servizio in atto alla data di adozione del Regolamento Urbanistico interventi, con atto abilitativi (permesso di costruire o SCIA) convenzionato, di ristrutturazione edilizia ed ampliamento "una-tantum" della SUL, anche non in aderenza a manufatti esistenti ma comunque nell'area di pertinenza, fino a mq. 300 di nuova costruzione, ad un solo piano fuori terra con altezza interna media non superiore a ml. 4,00. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici di valore storico-ambientale o in loro prossimità. Detta convenzione dovrà, al minimo, prevedere quanto segue:

- le superfici utilizzate per l'esercizio di dette attività non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso per la durata di 20 anni dalla data dell'agibilità conseguente ai lavori da eseguire;
- successivamente al termine sopra indicato, potrà essere ammesso il cambiamento della destinazione d'uso solo nell'ambito delle destinazioni ammesse per gli edifici non abitativi di cui al presente articolo;
- gli eventuali interventi di ripristino dello stato dei luoghi;

Il progetto dei lavori dovrà contenere inoltre:

la verifica di compatibilità ambientale costituita da: effetti visivi (ingombri, opere di trasformazione dei luoghi connesse alle opere, distanze, presenza di impianti tecnologici preminenti), effetti indotti (viabilità, utilizzo e scolo delle acque, emissione di fumi e rumori), apposito progetto di riqualificazione complessiva dell'area con particolare riferimento alla mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture;

Art.28.3 - Edifici diruti

1. Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle disposizioni di cui al precedente art.27 , è consentita la ricostruzione di ruderi, intendendo per ruderi una consistenza edilizia parziale di fabbricati esistenti soggetti da tempo ad avanzato degrado fisico, ossia di fabbricati di remota origine andati totalmente o parzialmente distrutti per vetustà, calamità naturali, abbandono, eventi bellici o cause accidentali.

2. Qualora un edificio sia composto da più corpi di fabbrica, tra di loro in continuità fisica, e solo uno od alcuni di tali corpi di fabbrica abbia una consistenza edilizia parziale, la qualifica di rudere attiene solo a tali porzioni.

3. Per consistenza edilizia parziale si intende l'impossibilità di misurare in loco sia la consistenza planimetrica che la consistenza altimetrica originaria di un edificio o di un corpo di fabbrica facente parte di un edificio di maggiore dimensione.

4. Gli interventi di ricostruzione dei ruderi sono assimilati a opere di ristrutturazione edilizia di cui al precedente art.17 comma 1 lett. e).

5. Ai fini del recupero la consistenza planivolumetrica antecedente il degrado fisico deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.

Deve essere garantito almeno uno dei seguenti requisiti:

1. siano ancora esistenti elementi o testimonianze strutturali incontrovertibili come ad esempio le sedi di incastro di travi di solaio o di tetto oppure vi sia l'esistenza in sito di parti di edificio rimanenti che consentano, sia planimetricamente che in alzato, una precisa identificazione dello stesso, anche facendo riferimento alla locale tecnica costruttiva;

2. la presentazione, a cura dell'avente titolo, di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario, ossia idonea documentazione storica, grafica, fotografica (accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agenzia del territorio; contratti o atti relativi a trasferimenti o costituzione di diritti reali sul bene; documentazione esistente e in deposito presso altri organi della Pubblica Amministrazione, Genio Civile, Archivio di Stato, Soprintendenza Beni Culturali e Paesaggistici), che ne illustri con sufficiente chiarezza ubicazione e dimensione.

6. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

La ricostruzione di ruderi è consentita a condizione che l'edificio ricostruito mantenga la destinazione originaria o acquisisca la destinazione ammessa nel tessuto insediativo in cui ricade.

Art.28.4 - Piscine pertinenziali

1. La realizzazione in zona agricola di piscine pertinenziali, completamente interrato, al servizio di abitazioni o di attività agrituristiche o turistico-ricettive, è consentita ove sia dimostrato un approvvigionamento idrico sufficiente e continuo senza carico per l'acquedotto pubblico. Le piscine devono inserirsi in maniera adeguata nel paesaggio circostante e mantenere inalterati i caratteri distintivi dell'insediamento rurale, armonizzandosi con l'orografia e la morfologia del terreno e rispettando il tessuto agrario circostante e i segni della tessitura territoriale. Devono essere comunque rispettate le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Art.28.5 - Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali

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

2. Gli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali di cui al presente articolo sono assimilati ai manufatti precari, cui si devono considerare alternativi: la richiesta dell'uno, implica la rinuncia dell'altro.

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

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

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

- ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;

- l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 15 mq (mq 7,50 a box) dei quali almeno 9 dovranno essere riservati al vano per il ricovero dell'animale.

- la pavimentazione della parte chiusa di 9 mq dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia di 6 mq dovrà essere lasciata in terra battuta.

6. Tali manufatti, considerato il successivo art. 31, sono consentiti in tutto il territorio rurale.

Art.29. Orti Urbani

Su area pubblica.

1. È ammessa, esclusivamente nelle UTOE 1B1, 1B2 (nel Parco PL1) e 2A1b e con le limitazioni ed i condizionamenti previsti dal RU, la realizzazione di orti urbani in area pubblica attraverso la sistemazione di aree agricole di superficie non inferiore a mq. 500 per ogni orto.

L'area dovrà essere opportunamente organizzata e dotata delle necessarie attrezzature in funzione del numero di utilizzatori previsti (in ogni caso non inferiore a 5 utenti). All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture a carattere temporaneo adibite a ricovero attrezzi, tettoia, ecc., aventi le caratteristiche tipologiche di cui al precedente art. 25, comma 2, punto 7 e di superficie netta massima di mq. 20 per utente. Dovrà essere posta particolare attenzione a garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale attraverso opportune sistemazioni a verde, la scelta di materiali e tipologie tipiche del paesaggio rurale, l'eventuale adozione di recinzioni in siepi vive, ecc. Le trasformazioni ammesse possono essere realizzate direttamente dal Comune, previa acquisizione dei relativi terreni. L'Amministrazione si doterà di apposito regolamento che disciplini con idonee convenzioni l'affidamento in gestione delle aree divenute pubbliche.

Su area privata.

2. Gli orti urbani in area privata possono essere realizzati nelle UTOE di cui al comma 1, e, per quanto concerne l'UOTE 1A2 limitatamente ad una parte di terreno parallela alla ferrovia, di una larghezza di mt. 100 dal limite di rispetto ferroviario, e compresa tra il "Fosso dei Sorbizzi" e Via dei Melograni, e dovranno avere superficie non inferiore a mq. 500.

All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture a carattere temporaneo adibite a ricovero attrezzi, tettoia, ecc., aventi le caratteristiche tipologiche di cui al precedente art. 25 comma 2, punto 7 e di superficie netta massima di mq.20 per utente. Dovrà essere posta particolare attenzione a garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale attraverso opportune sistemazioni a verde, la scelta di materiali e tipologie tipiche del paesaggio rurale, l'eventuale adozione di recinzioni in siepi vive, ecc. La realizzazione degli orti urbani privati dovrà avvenire mediante autorizzazione amministrativa rilasciata ai sensi del presente articolo.

3. Al fine di garantire adeguate condizioni di igiene e di salubrità ambientale il ricovero di cani e cavalli e l'allevamento di animali da corte è ammesso nel rispetto delle distanze minime dagli edifici abitativi fissate dalla normative vigenti

Art.30. Opere di miglioramento fondiario

1. Le opere di miglioramento fondiario sono costituite da quegli interventi pertinenti alla dotazione infrastrutturale dell'azienda quali: sistemi d'irrigazione per condotte e relative opere di captazione delle acque dal sottosuolo, vasche di preriscaldamento delle acque d'irrigazione, fosse di scolo e di regimazione delle acque superficiali, sistemi di drenaggio artificiali e muretti a retta o di contenimento dei terrazzamenti.

2. Dovrà di norma essere evitata l'alterazione dell'assetto morfologico dei suoli, fatta salva la eventuale necessità di interventi di ripristino e consolidamento, o altre comprovate esigenze, da effettuarsi con tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche dei luoghi. I livellamenti fondiari sono ammessi su terreni aventi una pendenza media non superiore all'1% e una profondità media di livellamento non superiore a 50 cm., là dove tali opere non si interconnettono con i capifosso di scolo e con i viali alberati esistenti. Gli interventi che superano i parametri sopra citati, potranno essere autorizzati previa presentazione di studi e relazioni che dimostrino l'ininfluenza idrogeologica, idraulica e di compatibilità ambientale.

3. Possono essere modificati i sistemi di coltivazione e apportate modifiche alla quadratura dei campi, ma solo depositando contestuale progetto di riordino del sistema scolante che garantisca la migliore o analoga capacità drenante anche al fine di assicurare minori livelli di corrivazione verso i corsi d'acqua classificati.

4. Sono ammessi i rimboschimenti.

5. Sono vietati i disboscamenti e l'espanto di olivete storicamente e/o paesaggisticamente significative rappresentate dagli oliveti tradizionali e dai seminativi arborati ad olivo come riportate nella Tav. 01b - L'USO DEL SUOLO del Piano Strutturale, salvo il reimpianto con le stesse caratteristiche.

6. E' ammessa la realizzazione di invasi di accumulo delle acque superficiali per scopi irrigui nel rispetto della normativa di settore e previa valutazione di compatibilità ambientale. Si vedano a tale proposito le indicazioni contenute nell'elaborato "Riqualficazione ecologico-ambientale del territorio - parte terza - Gli interventi di riqualficazione ambientale - punto 1.41.3 - Formazione e rinaturalizzazione di stagni".

7. E' vietata l'eliminazione, la modifica di sezioni ed il tracciato di fossi e fossette di scolo delle acque superficiali se non previsti per il miglioramento della sicurezza del territorio da fenomeni di esondazione o per interventi di rinaturalizzazione da effettuarsi in ogni caso con modalità compatibili con le caratteristiche morfologiche ed ambientali dei luoghi e secondo le indicazioni contenute nell'elaborato "Riqualficazione ecologico-ambientale del territorio - parte terza - Gli interventi di riqualficazione ambientale - punto 1.4 - Sistema a difesa prioritaria: i biotopi naturali dei corsi e dei corpi d'acqua".

Art.31. Recinzioni

1. Nelle aree classificate dal vigente RU come Territorio Aperto si possono recintare, in caso di motivata necessità, solo i resede di limitata estensione collocati intorno ai fabbricati prevalentemente residenziali. 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. È 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 legislazione vigente.

3. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati ad uso prevalentemente abitativo sono ammesse recinzioni realizzate con staccio naturale in legno naturale, con siepi di essenze tradizionali di cui all'elaborato "Riqualificazione ecologico-ambientale del Territorio", e in rete metallica e sostegni in legno o ferro.

Sono ammesse recinzioni con staccio nature in legno naturale per le aree di allevamento di bovini ed equini delle aziende agricole.

Sono inoltre ammesse recinzioni in rete metallica e sostegni in legno e ferro per animali da cortile, fino ad un massimo di 200 mq.

Sono ammesse inoltre recinzioni temporanee in rete metallica e sostegni in legno e ferro per la difesa delle produzioni, dove siano accertati possibili danni dai competenti uffici. Tali recinzioni devono prevedere, per una altezza di cm 40 da terra, una maglia di cm 15 X 20 al fine di permettere il passaggio della fauna minore e, per garantire la fruibilità del territorio, dovranno essere previsti idonei scalandroni. Dette recinzioni potranno essere di carattere definitivo per quanto concerne i vigneti.

Al termine del ciclo produttivo le recinzioni temporanee installate per la difesa dai danni, dovranno essere rimosse, così come dovranno essere rimosse le recinzioni definitive dei vigneti, al momento della cessazione definitiva della produzione.

4. Le recinzioni non potranno essere completate con ricorsi di filo spinato.

5. Nel caso di proseguimento di muri esistenti, la recinzione dovrà utilizzare modalità costruttive analoghe della preesistenza.

6. Le recinzioni non dovranno comunque interrompere i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti.

7. Le recinzioni sui fronti strada dovranno essere arretrate dal ciglio stradale di una distanza minima pari alla loro altezza complessiva, e comunque non inferiore alle distanze minime prescritte dalle normative vigenti secondo la tipologia di recinzione e la classificazione della strada.

8. In corrispondenza degli accessi e sui fronti strada è consentita la realizzazione di modeste opere murarie realizzate in pietra e cotto a faccia vista, muratura ordinaria intonacata e tinteggiata, atte a contenere i dispositivi di erogazione e misura dei servizi a rete, cassette postali e sostenere cancelli anche metallici con disegno improntato a grande semplicità.

9. Sono ammessi muri di contenimento delle sistemazioni ammesse nelle pertinenze degli edifici purchè rivestiti in pietra locale o tufo.

10. In prossimità delle spiagge e della pineta le recinzioni dovranno essere realizzate esclusivamente con pali di legno e stuoie.

Art.32. Infrastrutture e servizi

1. Nel territorio aperto sono ammessi interventi di realizzazione di infrastrutture relativamente a:

- condotte idriche e fognarie, gasdotti, elettrodotti, linee telefoniche ed impianti di trasformazione dell'energia elettrica da media a bassa tensione, per la telefonia mobile, radiotelevisivi, ecc..

2. La realizzazione di nuovi impianti a rete in sostituzione di linee non più idonee o obsolete dovrà essere seguita dalla demolizione di tutti i manufatti ed elementi

costituenti le vecchie linee, dal loro trasporto a discarica o deposito autorizzato e i luoghi dovranno essere perfettamente ripristinati.

3. Il tracciato di nuove linee elettriche o telefoniche dovrà essere attentamente progettato, dovrà possibilmente seguire o allinearsi a elementi e componenti dell'organismo del Territorio Aperto quali: strade, muri a retta, ciglioni, fossi, filari alberati, ecc. ed essere preferibilmente interrato.

4. In adiacenza di complessi edilizi di valore storico-ambientale, nei nuclei storici consolidati e comunque ove prescritto dalle presenti norme, le nuove linee elettriche o telefoniche dovranno essere interrate fino al punto di erogazione.

5. Le cabine dovranno essere opportunamente localizzate tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico e ambientale. Non potranno comunque essere localizzate su crinali né in prossimità di edifici di valore storico-ambientale. 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 delle UTOE a rilevante funzione di protezione territoriale e a prevalente funzione paesaggistica, dovranno essere prioritariamente valutate soluzioni interrate o seminterrate, che non interrompano il reticolo drenante.

6. Gli impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile, dovranno rispettare la normativa nazionale e regionale in materia di tutela della popolazione dalla esposizione di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

7. Gli impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile, se ritenuti necessari, dovranno in genere essere installati in aree di proprietà pubblica, solo nel caso di materiale indisponibilità di aree pubbliche si ammetteranno installazioni su aree e/o edifici privati.

8. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un apposito regolamento che specifichi e disciplini nel dettaglio l'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti

Art.33. Aree a cava

1. Per le aree a cava, indicate con apposita campitura nelle tavole di RU, sono consentiti gli interventi previsti dalla legislazione regionale; per le attività estrattive già autorizzate restano valide le prescrizioni, formalità e modalità ad esse relative sino alla scadenza della autorizzazione stessa.

2. In tali aree sono consentite, fatte salve le competenze delle relative autorità, quelle attività necessarie all'esercizio della attività estrattiva stessa. È ammessa l'installazione di tutte quelle attrezzature necessarie alla prima lavorazione (sbozzatura, lavaggio, vagliatura, selezione e frantumazione) e di strutture precarie destinate alla manipolazione, trasformazione e deposito della materia prima ed al ricovero delle attrezzature di lavoro, nella dimensione e forma che di volta in volta risulteranno necessarie e funzionali alla attività estrattiva svolta e per la durata della attività stessa.

3. Le attrezzature di prima lavorazione e gli edifici funzionali alla attività estrattiva dovranno essere collocati all'interno dell'area di cava. La installazione di dette attrezzature e manufatti è subordinata al rilascio di autorizzazione gratuita e la loro rimozione, a fine lavorazione, dovrà costituire parte integrante del progetto di ripristino.

4. In considerazione della presenza, nelle aree a cava, di vincoli sopraordinati (idrogeologico e di rispetto dei corsi d'acqua) e di aree boscate, la richiesta di apertura, riapertura o riattivazione di una cava, dovrà essere accompagnata dalla documentazione prevista in tali casi dalla legislazione vigente in materia.

5. Il progetto di coltivazione e ripristino dovrà tendere al recupero dell'area e delle opere accessorie per il reinserimento ambientale e socio-economico esistente. In particolare la coltivazione dovrà avvenire per fasi successive, ripristinando le porzioni di terreno dismesso contemporaneamente all'escavazione della nuova zona.

6. L'aspetto finale dovrà tendere a ricreare quelle caratteristiche geomorfologiche tipiche del luogo:

declivi con pendenze naturali ricoperti di vegetazione in armonia con quella circostante. Dovranno essere curati i drenaggi superficiali e tutte le opere accessorie necessarie alla stabilità idrogeologica del sito. Per l'area del piazzale di cava dovranno essere realizzati interventi di attenuazione dell'impatto ambientale. In ogni caso dovranno essere privilegiati sistemi di ingegneria naturalistica e l'utilizzo di specie vegetali autoctone di cui all'elaborato "Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio - parte terza - Gli interventi di riqualificazione ambientale - punto 6 - Impiego di vegetali nella ricostruzione ambientale".

7. Per la cava di inerti la coltivazione dovrà essere effettuata partendo dall'alto e procedendo per fasi successive verso il basso con contestuale ripristino della fase dismessa. Nell'area del piazzale di cava dovrà essere realizzata una cassa di espansione idraulica per il Botro della Canonica che potrà avere funzioni antincendio.

8. I progetti di coltivazione dovranno indicare le aree collegate alle singole fasi ed i tempi massimi di lavorazione previsti per l'esaurimento di ciascuna fase.

9. Il tempo per ultimare le opere della fase finale di ripristino è fissato in anni uno dalla fine delle attività estrattive e la realizzazione di dette opere verrà garantita tramite apposita fidejussione a favore dell'Amministrazione comunale. Gli oneri a carico del titolare della autorizzazione comprendono anche un monitoraggio per il controllo del buon esito degli interventi vegetazionali di riambientazione per un periodo non inferiore a 5 anni dall'impianto.

10. È fatto obbligo ai titolari dell'esercizio di cava di provvedere al mantenimento in condizioni di agibilità le strade vicinali utilizzate nei modi e nelle forme indicate dalla Amministrazione comunale proporzionalmente alle previsioni del danno arrecabile alle strade vicinali stesse. In ogni caso, in sede progettuale deve essere definita la viabilità di collegamento con il sistema viario pubblico esistente. Nei casi in cui i titolari non abbiano ottemperato, in tutto o in parte a tali obblighi, potrà, fatta salva ogni altra azione civile o penale, essere ordinata la chiusura totale o parziale della cava.

11. È facoltà del richiedente la autorizzazione individuare percorsi di accesso alle aree di cava alternativi a quelli esistenti. Detti nuovi percorsi debbono essere comunicati e concordati con l'Amministrazione comunale congiuntamente alla presentazione del progetto di coltivazione. Gli oneri e le spese per la realizzazione di detta viabilità di cantiere sono interamente a carico del titolare dell'autorizzazione. È altresì a suo carico l'onere della richiesta delle autorizzazioni necessarie per l'utilizzazione di tratti di viabilità che dovessero ricadere in territorio di altre Amministrazioni.

12. L'esercizio di tali attività è subordinato al rilascio da parte della Amministrazione comunale di autorizzazione ai sensi delle disposizioni di legge.

13. Al termine della coltivazione le aree a cava di cui al presente articolo saranno normate dalle relative UTOE di appartenenza.

14. Nelle aree dismesse delle cave è possibile installare impianti fotovoltaici.

Art.34. Aree per casse di espansione ex art.69

1. Sono le aree, indicate con apposita campitura nella cartografia di RU, necessarie per l'esondazione controllata, nelle quali immagazzinare temporaneamente il volume

dell'onda di piena corrispondente al deflusso delle portate che superano il valore che può transitare a valle con regolarità senza modificare le attrezzature infrastrutturali di attraversamento attualmente presenti sui corsi d'acqua interessati. La loro realizzazione è finalizzata, unitamente ad altre opere tipo la rimodellazione dei corsi d'acqua, ad eliminare o quanto meno ridurre il rischio idraulico del territorio comunale.

2. La dimensione riportata in cartografia è quella indicativa desunta dalla cartografia facente parte dell'apposito Studio Idrologico Idraulico a supporto della Revisione del Regolamento Urbanistico;

le effettive dimensioni delle casse saranno quelle risultanti dagli specifici progetti esecutivi.

3. Le aree già adibite o da adibire a Cassa di espansione sono soggette alle stesse limitazioni per le aree A.S.I.P. secondo quanto previsto all'Art. 93 nel rispetto delle prescrizioni del PAI approvato con DCR n.13 del 25/1/2005

4. Nella realizzazione delle casse e delle relative opere di regolazione si dovranno adottare tecniche a basso impatto ambientale, preferibilmente della ingegneria naturalistica, compatibili con le necessità idrauliche; all'interno delle aree di scavo interessate dai lavori potranno essere impiantati alberi di alto fusto (pioppi o similari) con interesse non inferiore a ml. 5,00.

CAPO II– DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI

Art.35. Sistema Insediativo

1. Il R.U. identifica i centri urbani con il sistema insediativo individuato dal P.S. in relazione al Sottosistema 1.C-Insediativo di pianura, comprendente le UTOE 1.C.1 – Marina di Bibbona, 1.C.2 – La California, 1.C.3 – Insediamenti localizzati delle attività, e al Sottosistema 2.C – Insediativo di collina e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nello stesso P.S..

2. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nella tavola n.6- Perimetrazione dei Centri Abitati, identifica il perimetro dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'art.55 comma 2 lett.b) della L.R.T. 1/2005.

3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani.

4. Fanno parte del sistema, 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 sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi:

- A : Tessuto Storico composto da:

- A1 : Borgo Antico
- A2 : Edilizia storica consolidata

- B : Aree edificate e di completamento a prevalente destinazione residenziale composte da:

- B1 : Insediamenti caratterizzati dalla presenza di edifici di diversa matrice storica e tipologica
- B2 : Insediamenti di recente formazione originati da piani attuativi
- ID : Interventi diretti
- IDC : Interventi diretti convenzionato

- RQ : Aree di riqualificazione urbanistica

- RQ1 : Aree di recupero e riqualificazione urbana
- RQ2 : Aree di riqualificazione ambientale

- AT : Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale

- D : Aree per le attività produttive composte da:

- D1 : Aree produttive di completamento
- D2 : Aree produttive derivanti da Piano Attuativi approvati o in via di approvazione
- D3 : Aree produttive per nuovi insediamenti

- DC : Aree per l'attività commerciale-ristorazione e spettacolo
 - DC1 : Insediamenti commerciali esistenti soggetti a trasferimento
 - DC2 : Insediamenti commerciali di nuova previsione
- AM : Aree multifunzionali
- AS : Aree per l'accoglienza sociale
- E : Aree agricole interne al sistema insediativo composte da:
 - E0 : Aree produttive agricole interne al sistema insediativo
 - E1 : Aree di frangia e prevalentemente inedificate integrative degli insediamenti

Art.36. Tessuto Storico

CARATTERI GENERALI

1. Tali zone coincidono con alcuni sub/sistemi insediativi relativi ai centri storici a prevalente uso residenziale, e il Forte di Marina di Bibbona, individuano tessuti edilizi, che presentano rilevanti o significativi valori storico/architettonici ed ambientali, incluse le aree ed i volumi pertinenziali. Tali zone, già ricomprese nello Statuto dei Luoghi, sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.

2. La totalità di tali aree è, in coerenza con il Piano Strutturale, classificata come Invariante e, a tutti gli effetti, assimilata dal Regolamento Urbanistico, in via generale e dove non diversamente indicato, alle Zone A del DM 1444/68 del 2 Aprile 1968, ed individuata come Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 Legge 457/78. Tutti gli edifici sono classificati di valore Storico-ambientale.

3. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti comma, nonché da specifiche disposizioni dettate per particolari edifici, contenute nel Regesto degli edifici urbani Allegato A o di Schede Normative Allegato B, che hanno carattere di prevalenza su quelle generali. Interventi diversi saranno ammissibili, fatta salva la tutela dei caratteri tipologici, morfologici e formali degli edifici e del tessuto urbano, attraverso la predisposizione di Piani Attuativi di dettaglio la cui disciplina dovrà essere precisata da una specifica Scheda Normativa.

DESTINAZIONI D'USO

4. Nelle zone A sono consentite le seguenti destinazioni e funzioni in coerenza con l'art.20:

- Residenza
- Attività Ricettive
- Attività Urbane
- Attività di servizi: S1, S2, S3, S6 con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla presente normativa e dalle eventuali singole Schede Normative.

5. Per le attività artigianali esistenti gli interventi ammissibili superiori alla Ordinaria Manutenzione (A) sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale con il tessuto residenziale.

6. I locali posti in Bibbona capoluogo e destinati ad Attività Urbane (AU) possono essere trasformati in residenze, alla condizione che venga mantenuta all'interno dell'area oggetto di trasformazione un'unità immobiliare con superficie minima di 30 mq. di SUL destinata a Attività Urbane (AU).

MODALITA' D'INTERVENTO

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

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

9. Nel caso di frazionamento degli edifici, con aumento delle unità immobiliari, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art.15 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto.

10. Il sistema delle mura e delle porte, le strade, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo, la riclassificazione dei fabbricati, l'eventuale previsione di nuovi immobili da realizzare, comunque poste all'interno di tale zona dovranno essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica.

11. Sono ammesse sistemazioni delle pertinenze esterne dei fabbricati, 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.

PRESCRIZIONI

13. 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 dovranno essere in rame, mentre i comignoli potranno essere in rame e/o rivestite in muratura , possibilmente ubicati in posizioni tergalì e non sui fronti principali;
- l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici non è ammessa
- 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 SUL.

Art.36.1 - Borgo Antico

1. Sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria D1 e quelli della categoria E1 per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore storico-ambientale.

2. Si potrà derogare alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, e comunque nel rispetto delle norme del vigente RE.

3. Sono consentiti interventi volti all'inserimento di sistemi pubblici di sollevamento meccanico pedonali per favorire il raggiungimento del Centro Storico. Tali opere sono oggetto di intervento diretto della Pubblica Amministrazione a seguito della predisposizione di progetti esecutivi.

Art.36.2 - Edilizia Storica Consolidata

1. Sono consentiti interventi fino alla categoria D6 con esclusione della categoria D4; è ammessa la categoria E1 per le superfetazioni, i corpi incongrui e fatiscenti. Tutto questo salvo quanto di più specifico indicato nel proseguo del presente articolo o nelle eventuali Schede Normative.

2. Si potrà derogare alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, e comunque nel rispetto delle norme del RE.

Art.37. Aree edificate e di completamento a prevalente destinazione residenziale - B

CARATTERI GENERALI

1. Rappresentano le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente di formazione recente o comunque diverse dai Centri e nuclei storici, in cui il Regolamento Urbanistico prevede interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica e di completamento.

2. La totalità di tali aree è, a tutti gli effetti, assimilata dal Regolamento Urbanistico, in via generale e dove non diversamente indicato, alle Zone B del DM 1444/68 del 2 Aprile 1968.

3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, in tali zone, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno garantire e perseguire sia il riordino e la riqualificazione urbanistica del tessuto sia il miglioramento della qualità tipologica e formale. Sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente in aree inedificate specificamente indicate in cartografia di Regolamento Urbanistico e nel rispetto delle indicazioni e dei parametri più avanti riportati. L'ammissibilità degli interventi edilizi è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, al rispetto delle distanze minime degli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dal RE e dalla legislazione vigente, e dovrà sempre garantire il mantenimento delle superfici permeabili minime indicate dal RE.

4. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti comma, nonché da specifiche disposizioni dettate per particolari edifici contenute nel Regesto degli edifici Allegato A o di Schede Normative Allegato B, che hanno carattere di prevalenza su quelle generali.

DESTINAZIONI D'USO

5. In coerenza con le prescrizioni del Piano Strutturale sono ammesse le seguenti funzioni fra quelle indicate all'art. 20 delle presenti norme:

- Residenza
- Attività Ricettive

- Attività Urbane
- Attività di servizi: S1, S2, S3, S5, S6

con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla presente normativa e dalle eventuali singole Schede Normative e/o dal Regesto degli edifici.

6. Per le attività artigianali esistenti gli interventi ammissibili superiori alla Ordinaria Manutenzione (A) sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale con il tessuto residenziale.

7. Per la frazione di Marina di Bibbona (UTOE 1C1) cambi di destinazione d'uso sono consentiti solo per trasformazioni verso Attività Ricettive , Urbane e di Servizi.

Art.37.1 - Insediamenti caratterizzati dalla presenza di edifici di diversa matrice storica e tipologica – zone B1

1. Rappresentano le parti del territorio dove è più ampia la stratificazione storica dell'edilizia e si sommano maggiormente caratteristiche tipologiche ed architettoniche diverse. In dette aree sono ammessi il riordino, la riqualificazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica, rivolti al miglioramento delle condizioni della residenzialità.

2. Sono ammessi interventi fino alla categoria D8 nel rispetto delle indicazioni dettate dal RE e quelli di Ristrutturazione Urbanistica delle categorie E4 ed E5 con le seguenti prescrizioni:

E4: If.: 2 Rc.: 1/3 H massima: 2 piani fuori terra.

E5: solo per il raggiungimento di due piani fuori terra.

3. È ammessa la riconfigurazione degli spazi pertinenziali degli edifici finalizzata al superamento di eventuali condizioni di degrado urbanistico e/o ambientale con interventi di Ristrutturazione Urbanistica (E2) per le strutture accessorie, i manufatti incongrui di pertinenza delle singole unità edilizie e quelli precari di nessun valore architettonico, a qualunque titolo legittimi. A meno di oggettive documentate esigenze di adeguamento igienico e funzionale delle abitazioni o delle attività in essere, il recupero delle volumetrie incongrue dovrà prioritariamente essere finalizzato alla realizzazione di locali di ricovero delle auto, se mancanti o inadeguati, e per la sistemazione di tutti i materiali precariamente disposti all'interno del lotto di pertinenza.

4. Per gli edifici di volumetria complessiva inferiore a 1.000 mc, che non dispongono delle volumetrie incongrue da riqualificare ovvero che hanno saturato l'indice fondiario, allo scopo di consentire l'adeguamento igienico-funzionale delle abitazioni, è consentita la realizzazione di ampliamenti "una-tantum" fino ad un massimo di 20 mq della superficie utile di ciascuna unità immobiliare, finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al miglioramento delle condizioni abitative. L'utilizzo di tale facoltà esclude gli interventi del tipo E5 di cui al precedente comma 2.

4bis. Per gli edifici di cui al precedente comma 4 sono ammessi, oltre agli ampliamenti una tantum ivi indicati, ampliamenti derivanti dal tamponamento dei loggiati o portici esistenti nella misura massima del 20% della SUL esistente dell'edificio.

5. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

a) qualora il Regesto degli edifici urbani contenga specifiche prescrizioni di intervento per il singolo edificio, gli interventi ammessi devono essere ricondotti e subordinati a tali prescrizioni, anche nel caso che esse determinino ampliamenti quantitativamente superiori o inferiori rispetto a quelli consentiti.

b) l'ampliamento dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi esistenti;

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6. Per i soli edifici e le relative aree pertinenziali nella frazione di La California (UTOE 1C2) che costituiscono fronte sui due lati della Strada Provinciale n. 39 Vecchia Aurelia e limitatamente al tratto fra Via della Camminata e Via L. da Vinci, è ammessa la formazione di Piani di Recupero (uno per ciascun lato della SP e con il limite massimo complessivo di mc. 12.000) finalizzati alla sopraelevazione fino al terzo piano fuori terra con lo scopo di ottenere una maggiore compattezza dei fili di gronda, ovvero, dove le condizioni lo rendano possibile, la costituzione di una cortina continua con costruzioni in aderenza. Per questi interventi è prescritto l'allineamento sul filo del fabbricato sottostante; non è ammesso l'inserimento di balconi, terrazze od altri corpi aggettati, né la realizzazione di scale esterne sul fronte stradale. La destinazione prevista è la residenza ai piani 1° e 2°, uffici e pubblici servizi, commerciale di vicinato ed artigianale di servizio al piano terra, salvo la presenza di edifici specialistici.

7. Per i soli edifici e le aree pertinenziali relative alla frazione Marina di Bibbona è ammessa la formazione di piani di recupero di iniziativa privata finalizzati alla riqualificazione degli edifici esistenti con variazione di destinazione d'uso da residence a RTA e realizzazione di superfici accessorie per servizi complementari nell'ambito dell'indice pari a 35 mq per ospite comprensivo della volumetria esistente.

8. Per gli immobili in Località "Bolgherello" a Marina di Bibbona, attualmente adibiti a residence, è ammessa la trasformazione in RTA con applicazione di quanto previsto dall'art. 41 c. 4 lett. e) delle presenti norme, mediante Permesso di Costruire convenzionato, per un massimo di 150 posti letto.

9. Per l'area del Capoluogo originariamente destinata a impianto distribuzione carburanti la riclassificazione della medesima ai sensi del presente articolo è ammessa a condizione di cedere all'amministrazione comunale una fascia di terreno lungo via della Camminata di una fascia di terreno di 2,5 m per la realizzazione di un parcheggio e di un marciapiede fatto salvo un eventuale passo carrabile.

10. Per le zone B1 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", sono ammessi interventi di ampliamento della superficie coperta esistente nella misura massima del 10%.

Art.37.2 - Insediamenti di recente formazione originati da piani attuativi- zone B2

1. Rappresentano le parti del territorio caratterizzate da edilizia recente per la maggior parte oggetto di Piani di Attuazione dei precedenti strumenti urbanistici.

2. In tali aree non sono ammesse nuove volumetrie fatta eccezione per quanto indicato al successivo punto 3; sono ammesse superfici coperte fino a $R_c=1/3$.

3. Sono ammessi tutti gli interventi fino alla categoria E2 con esclusione delle categorie D4 e D5. Nel caso di interventi della categoria E2 che interessino più di un edificio è previsto il ricorso alla formazione di un Piano Attuativo, secondo le procedure dei Piani di Recupero.

4. Sono ammessi interventi di riconfigurazione delle aree pertinenziali purché rivolti alla riqualificazione complessiva del tessuto edilizio, compreso la realizzazione di parcheggi privati da eseguire con tecniche ed accorgimenti utili al minor impatto ambientale possibile.

5. Sono ammessi inoltre:

- a) limitatamente a volumi condominiali di servizio, non ricompresi nei corpi di fabbrica principali, legittimamente presenti alla data di approvazione del PS (29.06.2001), interventi della Categoria E3. La ricostruzione dei predetti volumi è consentita nel rispetto delle dimensioni attuali, con altezza massima di mt. 3,00 e per una superficie utile non superiore a mq. 15, quando inferiori, per ciascun gruppo di edifici condominiali, con tipologia rispettosa del contesto e con vincolo di destinazione d'uso.
- b) La chiusura di logge e balconi contenuti totalmente all'interno del filo dei corpi di fabbrica finalizzata al miglioramento delle condizioni di funzionalità della residenza.
6. Gli spazi esterni di pertinenza degli edifici e quelli condominiali dovranno essere mantenuti e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche, tipologiche e d'uso, fatta salva la possibilità di aumentare fino al 50% la superficie attuale dei parcheggi privati.
7. La viabilità pubblica interna è destinata alla percorribilità pedonale e ciclabile. Sono ammessi gli interventi fino alla straordinaria manutenzione.
8. Per le aree ad Ovest di Via dei Melograni – Condominio "Bolgherello", è ammessa la realizzazione di un edificio da destinare a "sala riunioni" a servizio del Condominio, avente una SUL massima di mq. 500. Detto edificio dovrà avere le caratteristiche tipologiche proprie degli edifici esistenti.
9. All'interno dei parcheggi privati è possibile realizzare pensiline fotovoltaiche.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

10. Per le sole aree presenti nella frazione di Marina di Bibbona (UTOE 1C1) è consentito:

- a) un incremento di superficie lorda di pavimento per le attività commerciali e artigianali presenti alla data di approvazione del Piano Strutturale attuato prioritariamente attraverso la chiusura di porticati, logge e androni non condominiali; in mancanza di tale disponibilità o quando la stessa non corrisponda almeno al 20% della SUL, è ammesso un ampliamento "una tantum" fino al 20% della SLP delle attività. L'ampliamento dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi esistenti. Contestualmente agli anzidetti interventi dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'area di pertinenza attraverso un progetto unitario, comprensivo della demolizione di annessi, superfetazioni, manufatti accessori quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale;
- b) l'intervento di sopraelevazione categoria E5 per il raggiungimento di due piani fuori terra, per quanto riguarda l'immobile attualmente ad un solo piano, ubicato tra Via dei Cavalleggeri Nord e Piazza delle Margherite, e destinato ad "Attività Urbane", nonché l'immobile retrostante ad uso residenziale;

Art.37.3 - Intervento diretto - ID

1. Tali zone individuano:

- a) i lotti liberi dove in base al RU 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

1. Per le zone ID è ammessa esclusivamente la destinazione prevista all'interno della scheda normativa.

MODALITA' DI INTERVENTO

2. In queste zone le previsioni del R.U. si attuano di norma per intervento diretto.
3. Ciascuna zona classificata ID è individuata con un numero che consente di individuare i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici nell'Allegato B.
4. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiarie inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.

Art.37.4 - Intervento diretto convenzionato- IDC

1. Tali zone individuano:

a) i lotti liberi dove in base al RU 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 e per i quali è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

DESTINAZIONI DI USO

2. Per le zone IDC è ammessa esclusivamente la destinazione prevista all'interno della scheda normativa.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone le previsioni del R.U., sono subordinate alla stipula di una convenzione nei casi espressamente individuati nelle tavole del R.U. e secondo le modalità di cui al successivo punto.

4. Ciascuna zona classificata IDC 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.

PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO

6. Nei lotti IDC appositamente perimetrati sulle tavole del RU, 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.

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

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.

8. Le opere di urbanizzazione da realizzare sono indicate nelle tavole del R.U., nei casi in cui la perimetrazione non comprenda tutta l'opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo quella contenuta all'interno di tale perimetro, è tuttavia

facoltà dell'A.C. richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell'intervento edilizio convenzionato individuato sulle tavole del R.U.

Art.38. Aree di Riqualificazione Urbanistica - RQ

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

Art.38.1 - Aree di recupero e riqualificazione urbana – RQ1

CARATTERI GENERALI

1. Corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata in ambito urbano in stato di abbandono o di sottoutilizzo; in queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge, o secondo le prescrizioni delle schede dell'Allegato B

DESTINAZIONI DI USO

2. Per le zone RQ1 è ammessa esclusivamente la destinazione prevista all'interno della scheda normativa.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti di recupero, 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.

Art.38.2 - Aree di riqualificazione ambientale – RQ2

CARATTERI GENERALI

1. Corrispondono alle zone limitrofe al sistema insediativo ma poste in aree con sensibilità ambientali particolari.; in queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge, o secondo le prescrizioni delle schede dell'Allegato C.

DESTINAZIONI DI USO

2. Per le zone RQ2 è ammessa esclusivamente la destinazione prevista all'interno della scheda normativa.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti di recupero, 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.

Art.39. Aree di Trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale - AT

Art.39.1 - Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale – AT1- di nuovo impianto

CARATTERI GENERALI

1. Corrispondono alle zone di nuova espansione residenziale di progetto sottoposte a Piano Attuativo, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Sono aree inedificate assimilabili alle zone "C" di cui al Decreto Ministeriale n.1444/68; in queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge, o secondo le prescrizioni delle schede dell'Allegato B

DESTINAZIONI DI USO

2. Le zone "AT" sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi ad essa necessari quali: negozi, uffici, attività al servizio della residenza (purché non producenti rumori od odori molesti od altri disturbi alle abitazioni) e che non siano in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale delle zone "AT". Sono comunque predominanti sulle presenti norme, quanto indicato all'interno delle singole schede normative.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti edificabili, 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.

4. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerente con le indicazioni morfologiche contenute nelle Schede Normative. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere in qualsiasi momento tali schede al fine di una corretta programmazione ed attuazione degli interventi.

5. Per gli edifici esistenti, al fine di garantirne l'efficienza e la funzionalità e fino alla approvazione dei Piani Attuativi, sono ammessi interventi fino alla categoria della Ristrutturazione Edilizia D1.

Art.39.2 - Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale – AT2- in corso di realizzazione

1. Corrispondono alle zone espansione residenziale di progetto sottoposte a Piano Attuativo, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Sono aree inedificate assimilabili alle zone "C" di cui al Decreto Ministeriale n.1444/68, per le quali sono già state stipulate le relative convenzioni e sono già in corso di costruzione le opere di urbanizzazione.

DESTINAZIONI DI USO

3. Valgono le destinazioni d'uso inserite all'interno dei Piani Attuativi approvati, nelle relative convenzioni e nei Permessi a Costruire rilasciati. Sono ammesse eventuali altre destinazioni d'uso previste dalla scheda normativa.

MODALITA' DI INTERVENTO

4. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti edificabili, 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. In tali schede possono essere previste anche modifiche rispetto ai Piani Attuativi approvati.

Art.40. Aree per le attività produttive - D

1. Sono le parti del Sistema Insediativo destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, direzionale.

2. La totalità di tali aree è, a tutti gli effetti, assimilata dal Regolamento Urbanistico, in via generale e dove non diversamente indicato, alle Zone D del DM 1444/68 del 2 Aprile 1968.

3. In applicazione degli obiettivi e degli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, negli insediamenti localizzati delle attività, oltre alle nuove costruzioni, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sono consentiti il riordino e la riqualificazione urbanistica dell'esistente, con l'obiettivo prioritario del reperimento degli standard urbanistici, dei servizi di base e l'inserimento di nuove funzioni. Sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni, purché tipologicamente ed architettonicamente coerenti con la struttura edilizia esistente, ed interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso demolizione e ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione edilizia. Dovrà essere comunque garantita la presenza minima di attività artigianali non inferiore al 20% della SUL all'interno di ogni Piano Attuativo.

4. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono regolate dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti comma, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nelle eventuali Schede Normative dei singoli Comparti. In ogni caso dovrà essere perseguito l'obiettivo della intensificazione degli assetti del verde.

5. In coerenza con le prescrizioni del piano Strutturale sono ammesse le seguenti funzioni fra quelle indicate all'art. 4 del PS:

- Attività Produttive (AP)
- Attività Urbane (AU)
- Attività Commerciali della grande distribuzione (AC)
- Spazi pubblici a verde e/o alberati (S3)
- Parcheggi (S6)

con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla presente normativa e dalle eventuali singole Schede Normative.

6. È ammessa la realizzazione di strutture di proprietà comunale o di interesse generale (attrezzature tecnologiche, servizi).

7. È ammessa la realizzazione di un'area per il trasferimento di n. 1 impianto di distribuzione carburanti secondo le indicazioni del successivo art. 54 delle presenti norme.

8. Negli interventi soggetti a Piano Attuativo il sistema connettivo del verde e dei servizi dovrà essere elemento organizzatore del progetto al fine di ottimizzare le relazioni con il sistema insediativo residenziale e con il territorio agricolo limitrofi.

9. In tali aree non sono ammessi locali interrati o seminterrati.

Art.40.1 - Aree produttive di completamento – D1

In tali aree sono ammessi:

a) il completamento dei due lotti inediti e di quelli parzialmente edificati secondo i seguenti parametri urbanistici:

- superficie copribile: massimo 50% del lotto;

- altezza massima: 1 piano fuori terra con h. interna non superiore a ml. 8,5 o 2 piani fuori terra con altezza interpiano non superiore a ml. 4,00;
- distanza dai confini e dai parcheggi: ml. 5,00 con possibilità di costruzione in aderenza;
- distanza dalle strade: ml. 7,50;
- la realizzazione di un solo alloggio, all'interno della SUL, integrato alla attività principale, per il titolare della attività o per la guardiania.
- è ammessa la destinazione commerciale al dettaglio

b) interventi per singoli edifici esistenti fino alla Ristrutturazione Urbanistica (E2) con il limite della SLP esistente e con le distanze minime fissate al punto a);

c) il cambio di destinazione d'uso, all'interno delle categorie ammesse, subordinatamente alla verifica del soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole funzioni presenti e comunque per una nuova superficie non inferiore a quella prevista all'art. 5 del DM 1444/68;

d) Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata per interventi di Ristrutturazione Urbanistica (E) relativi all'intero comparto o a parti consistenti di esso (unità minime d'intervento individuate dalla Amministrazione comunale), al fine di promuovere la riqualificazione funzionale ed urbanistica dell'area, ed In riferimento ai parametri urbanistici definiti nelle specifiche Schede Normative. È facoltà dell'Amministrazione comunale redigere in qualsiasi momento tali Schede Normative al fine di una corretta programmazione ed attuazione degli interventi. Qualora tali parametri non siano precisati, si farà riferimento ai seguenti:

- superficie copribile: massimo 50% del lotto;
- incremento massimo di mq. 9.000 di SLP
- altezza massima: 1 piano fuori terra con h. interna non superiore a ml. 8,5 o 2 piani fuori terra con altezza interpiano non superiore a ml. 4,00;
- distanza dai confini e dai parcheggi: ml. 5,00 con possibilità di costruzione in aderenza;
- distanza dalle strade: ml. 7,50
- la realizzazione di un solo alloggio, all'interno della SUL, integrato alla attività principale, per il titolare della attività o per la guardiania.

Tali Piani Attuativi:

- devono prevedere in dettaglio la organizzazione degli spazi esterni e delle aree a verde ed il miglioramento della accessibilità dalla Strada Provinciale del Paratino;
- possono essere anche integrati con le contermini aree derivanti da piani attuativi già approvati e/o Aree di nuova realizzazione e comunque prevedere in dettaglio anche la organizzazione degli spazi esterni e delle aree a verde.

Art.40.2 - Aree produttive di completamento derivanti da Piano Attuativi approvati o in via di approvazione – D2

1. Comprendono le parti del territorio dove sono già approvati Piani Attuativi derivanti dal precedente Strumento Urbanistico generale

2. In tali aree sono ammessi:

a) gli interventi previsti dal Piano Attuativo vigente;

b) interventi di ampliamento, di nuova edificazione e di variazione della destinazione d'uso, all'interno delle funzioni ammesse, con lo strumento della variante al Piano Attuativo al fine di una migliore definizione e qualificazione urbanistica dell'area, e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi nonché delle indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali e delle destinazioni individuate nelle singole Schede Normative. Qualora tali parametri non siano precisati, si farà riferimento ai seguenti:

- superficie copribile: massimo 50% del lotto;

- mq. 21.000 massimo di SUL complessiva
- altezza massima: 1 piano fuori terra con h. interna non superiore a ml. 8,5 o 2 piani fuori terra con altezza interpiano non superiore a ml. 4,00;
- distanza dai confini e dai parcheggi: ml. 5,00 con possibilità di costruzione in aderenza;
- distanza dalle strade: ml. 7,50
- la realizzazione di un solo alloggio, all'interno della SLP, integrato alla attività principale, per il titolare della attività o per la guardiania.

Art.40.3 - Aree produttive per nuovi insediamenti – D3

1. Comprendono le parti del territorio destinate all'espansione edilizia ed alle relative opere di urbanizzazione.

2. In dette aree il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata ed al rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni stabiliti dalle presenti norme e dalle eventuali singole Schede Normative.

3. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi e degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative Schede Normative, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dalle vigenti normative in funzione delle attività insediate.

4. Le Schede Normative stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi. È facoltà dell'Amministrazione comunale redigere in qualsiasi momento tali Schede Normative al fine di una corretta programmazione ed attuazione degli interventi. Qualora i predetti parametri non siano precisati, si farà riferimento ai seguenti:

superficie copribile: massimo 50% del lotto;

mq. 14.000 massimi di SUL;

- altezza massima: 1 piano fuori terra con h. interna non superiore a ml. 8,5 o 2 piani fuori terra con altezza interpiano non superiore a ml. 4,00;
- distanza dai confini e dai parcheggi: ml. 5,00 con possibilità di costruzione in aderenza;
- distanza dalle strade: ml. 7,50;
- superficie a standard di cui al DM 1444/68 e comunque non inferiore al 20% dell'area di cui almeno mq. 2.500 a verde;
- realizzazione di un solo alloggio, all'interno della SUL, integrato alla attività principale, per il titolare della attività o per la guardiania.

Art.41. Aree per le attività commerciali-ristorazione e spettacolo-DC

Art.41.1 - Insediamenti commerciali esistenti: DC1

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

2. In queste zone nei fabbricati esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui alla ristrutturazione edilizia di tipo D8. Non sono ammessi cambi d'uso verso altre destinazioni.

3. Sono ammessi ampliamenti nell'ordine del 10% della SUL esistente, finalizzati ad adeguamenti funzionali per le attività commerciali e di ristorazione.

Art.41.2 - Insediamenti commerciali di nuovo impianto: DC2

1. Comprendono le parti del territorio soggette alla realizzazione di attività commerciali di nuovo impianto, ove sono previste necessarie nuove opere di urbanizzazione.

2. In queste zone gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi nonché delle indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali e delle destinazioni individuate nelle singole Schede Normative Allegato B.

Art.42. Aree multifunzionali-AM

1. Sono le parti del sistema insediativo che, in relazione a particolari obiettivi di riqualificazione urbanistica e territoriale, prevedono l'integrazione di attività residenziali, di servizio, terziarie, commerciali ed altre funzioni, con esclusione delle Attività Produttive (AP) e delle Attività Commerciali della grande distribuzione (AC).

2. In queste zone, gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto dei parametri urbanistici e delle destinazioni individuate nelle singole Schede Normative di cui all'Allegato B

3. Le Schede Normative stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi.

4. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative Schede Normative.

5. Nella redazione dei Piani Attuativi dovrà essere perseguita:

- a) la realizzazione di un tessuto polifunzionale integrato con il contesto urbano ed articolato in rapporto agli spazi pubblici ed a verde;
- b) la localizzazione di funzioni qualificate, di servizi ed attrezzature di interesse generale;
- c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato e parcheggio; le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerente con le indicazioni morfologiche contenute nelle Schede Normative

Art.42.1 - Aree per rimessaggio e manutenzione: **AMr**

1. Sono aree già adibite a rimessaggio, manutenzione e piccole riparazioni di imbarcazioni, roulotte e camper.

2. In queste aree non sono ammessi interventi di nuove edificazioni e di ulteriori modifiche esterne o di impermeabilizzazione del terreno. Sui fabbricati esistenti e legittimamente autorizzati sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D1.

Art.43. Aree per l'accoglienza sociale-AS

1. Sono le parti del Sistema Insediativo dove il RU indica l'ammissibilità di Case per ferie secondo la definizione di cui alla Legge regionale Toscana n. 42/2000 e successive modifiche ed integrazioni ed al relativo Regolamento di attuazione.
2. In tali aree, gli interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi nonché delle indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali e delle destinazioni individuate nelle singole Schede Normative di cui all'Allegato B.

Art.44. Aree agricole interne al sistema insediativo-E

Art.44.1 - Aree produttive agricole interne al sistema insediativo: E0

1. Sono le aree indicate con apposita campitura in cartografia dove, pur essendo ricomprese nel Sistema Insediativo, sono prevalenti le attività agricole; a tutti gli effetti sono pertanto assimilate dal RU, in via generale e dove non diversamente indicato, alle Zone Agricole (E) del DM 1444 del 2 Aprile 1968.
2. In tali aree, gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa privata, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi nonché delle indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali e delle destinazioni individuate nelle singole Schede Normative.
3. Nella redazione dei Piani Attuativi dovrà essere perseguita la riqualificazione urbanistica del comparto attraverso soluzioni progettuali che dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto.

Art.44.2 - Aree di frangia e prevalentemente inedificate integrative degli insediamenti: E1

1. Sono le aree indicate con apposita campitura in cartografia che non vengono pianificate con il presente RU, ancorché, ai sensi del Piano Strutturale, suscettibili di trasformazione mediante nuova costruzione;
2. In tali aree, al fine di non pregiudicare la trasformazione mediante edificazione che, in coerenza con il PS potrebbe essere prevista da futuri RU o da variante al presente, sono consentite esclusivamente trasformazioni legate agli assetti culturali, vegetazionali ed agli interventi di tutela e messa in sicurezza del territorio.
3. Per il patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia (D8) con esclusione degli eventuali edifici di valore storico-ambientale per i quali è prevalente l'indicazione contenuta nel registro degli edifici Allegato A
4. Per le sole aree presenti nella frazione di La California poste a Nord-Ovest rispetto alla SP 39 e non interessate da Comparti individuati dal presente RU, vista la attuale frammentaria urbanizzazione dell'area ed al solo fine di migliorare le condizioni della residenzialità, sono ammessi:
 - a) variazione di destinazione d'uso di locali da destinazione diversa a residenza se ricompresi in edifici residenziali;
 - b) accorpamento all'edificio principale residenziale di volumetrie secondarie a qualunque titolo legittime purché sia prevista la destinazione residenziale per tali volumetrie;

c) sopraelevazione di edifici residenziali solo per il raggiungimento di due piani fuori terra con destinazione d'uso delle nuove volumetrie a residenza;

CAPO III– SISTEMA FUNZIONALE TURISTICO E AMBIENTALE

Art.45. Sistema funzionale dei servizi turistici

1. All'interno di tali aree sono ammesse attività commerciali ed artigianali purché integrate all'attività principale di servizio.

2. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso interventi diretti o Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Il Regolamento Urbanistico e/o le Schede Normative di cui all'Allegati B e C, individuano per i singoli comparti i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.

Art.45.1 - Attrezzature alberghiere e Residenze turistiche alberghiere : ART

1. Per le aree e gli immobili destinati ad Attrezzature Alberghiere si attuano le norme di cui al testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo (LR. 23.03.2000 n. 42) ed al successivo Regolamento di attuazione. Il Regolamento Urbanistico in particolare:

- a) per gli edifici notificati ai sensi della legge n.1089 del 1939, nonché per gli edifici di valore storico-ambientale, ammette unicamente interventi di Risanamento Conservativo (C2) salvo quanto di diverso indicato nel regesto degli edifici, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza. Per gli edifici diversi da quelli sopra specificati sono ammessi interventi fino alla categoria della Ristrutturazione Urbanistica (E2) per adeguamento igienico-funzionale a specifiche normative, nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici, tipologici e formali di pregio;
- b) ammette, per le strutture esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, interventi fino alla categoria (E5) in funzione della riqualificazione della struttura e/o per incremento volumetrico per la realizzazione di nuovi posti letto assegnati al successivo comma 2, seguente, per un volume massimo, compreso l'esistente, calcolato in funzione dei posti letto attuali e dell'incremento, con i parametri di cui alla successiva lettera e). Tali volumetrie potranno essere utilizzabili anche ai soli fini della realizzazione e/o l'adeguamento dei servizi connessi. Gli interventi dovranno essere attuati attraverso il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato e finalizzati:
 - all'aumento del livello di classificazione per quelli attualmente classificati con meno di 3 stelle,
 - all'aumento del livello di classificazione per quelli attualmente classificati con 3 stelle ovvero al soddisfacimento di almeno il 50% dei requisiti previsti per la classificazione superiore, per quelli attualmente classificati con 3 stelle;
 - limitatamente agli alberghi, all'aumento del livello di classificazione per quelli attualmente classificati con 4 stelle ovvero al soddisfacimento di almeno il 50% dei requisiti previsti per la classificazione superiore, per quelli attualmente classificati con 4 stelle.

All'interno del Progetto dovrà essere attuata la riqualificazione e la sistemazione complessiva sia degli edifici che delle superfici di pertinenza. La sopraelevazione (E5), ed il rialzamento dell'ultimo piano (D5), sono ammessi solo nei casi in cui la quota più elevata della copertura non emerga dalla vegetazione arborea dell'intorno. Il rapporto di copertura massimo è fissato in 1/2 della superficie del

lotto. Le aree di parcheggio, qualora non disponibili all'interno dell'area di pertinenza, potranno essere reperite in aree adiacenti o comunque vicine e facilmente raggiungibili purché ne sia dimostrata la disponibilità e sia stipulato atto di vincolo di destinazione;

- c) ammette il mantenimento temporaneo della destinazione esclusivamente per l'esercizio dell'attività in atto, per le attività esistenti in contrasto con la destinazione di zona;
- d) ammette interventi fino alla ristrutturazione edilizia D1, per gli edifici presenti nell'area, fino alla loro riconversione funzionale;
- e) gli spazi a parcheggio privato potranno essere reperiti anche all'esterno del perimetro dell'ART, purché posti ad una distanza non inferiore a 200 ml. dal punto più vicino di detto perimetro;
- f) per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica ed edilizia con ampliamento più estesamente descritti nelle Schede Normative, si definiscono i seguenti parametri:
 - hotel tre stelle, 35 mq. di SUL per posto letto;
 - hotel quattro stelle, 45 mq. di SUL per posto letto;
 - hotel cinque stelle, 50 mq. di SUL per posto letto;
 - le camere ed i bagni non potranno avere altezza interna superiore a mt. 3,00, mentre per gli spazi comuni l'altezza interna non potrà superare i mt. 6,00;
 - nel dimensionamento complessivo, oltre alla camera con relativi servizi ed agli spazi di relazione, sono ricompresi reception ufficio, bar, ristorante, cucine, magazzini di ogni ordine e genere, servizi igienici, sala ritrovo o meeting, spogliatoi personale, spa, etc..
 - L'eventuale foresteria per il personale sarà dimensionata considerando 55 mq. di SUL ogni 36 camere, computando la ricettività complessiva.
 - Sono esclusi gli spazi necessari per la realizzazione di centro congressi dimensionato per un numero di utenti pari al numero dei posti letto disponibili + 25%; per la realizzazione di centri benessere specializzati;
 - Per ogni struttura alberghiera è ammessa la realizzazione di una unità immobiliare ad uso residenziale della Superficie Utile (SU) massima di 120 mq. Tale intervento potrà essere realizzata o all'interno del fabbricato destinato ad albergo esistente o in ampliamento ad esso. Tale previsione è vincolata all'utilizzo da parte del titolare o gestore dell'attività, da esplicitare all'interno di specifico atto d'obbligo.

2. All'interno dell'UTOE 1C1-Marina di Bibbona l'eventuale residuo di Posti Letto come individuati nella tabella dell'allegato D, potranno essere assegnati a seguito di bando di evidenza pubblico da indire con apposito regolamento redatto dall'amministrazione Comunale in adeguamento a quello già esistente Approvato con Del CC n. 05 del 04/02/2013. A tale bando potranno partecipare tutte le Strutture Ricettive presenti nell'UTOE salvo quelle di cui alla schede normative 20 e 21 (Hotel Nina e Hermitage), che dimostrino con un progetto unitario da allegare alla documentazione di partecipazione al bando pubblico, il corretto inserimento architettonico, paesaggistico e funzionale dei posti letto richiesti.

3. I Posti Letto da assegnare con la procedure di cui al comma 2, sono da considerarsi aggiuntivi ai posti letto previsti nella scheda norma di cui all'allegato B al RU.

4. Per le aree ART 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.45.2 - Attrezzature a campeggio : Cm

1. Per le aree destinate ad Attrezzature a campeggio si attuano le norme di cui al testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo (LR 23.03.2000 n. 42) ed al successivo Regolamento di attuazione. Il Regolamento Urbanistico in particolare:

1. In tali aree sono ammessi interventi previsti all'interno delle Schede Normative con le seguenti direttive di carattere generale:
 - a) gli interventi ammessi sono quelli necessari all'adeguamento della struttura alla classificazione richiesta in base alle indicazioni del Testo unico regionale. In particolare per la ristorazione è posto il limite del 15% dei coperti in rapporto alla ricettività autorizzata;
 - b) particolare cura dovrà essere posta nella progettazione delle opere a verde secondo le indicazioni di cui all'elaborato "Riqualificazione Ecologico Ambientale del Territorio - parte 3[^] - punto 4.4 - Impianti vegetali dei campeggi e dei rimessaggi";
 - c) è ammessa la realizzazione di foresteria per il personale dipendente fino ad un massimo di 200 mq. di SUL;
2. individua i Comparti cui appartengono le singole Attrezzature per le quali è ammessa la variazione di destinazione ad Albergo con la predisposizione di Piani Attuativi e definisce con apposite Schede Normative di cui all'Allegato C, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti. I Piani Attuativi dovranno essere corredati di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.22 L.R.10/2010.
3. indica con specifica simbologia le attrezzature esistenti in area dunale (CmP) per le quali è ammessa la permanenza, a seguito della formazione di appositi Piani Attuativi, regolata dalla DCR 47/90, dalla DCR 35/94 e dalla Delib. G.R. n. 4973 del 23.05.1994 nonché:
 - a) le aree della duna mobile indicate nella cartografia "Variante al PdF ai sensi dell'art. 12 della LR 79/81 - Indagini geologico/tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica - Tav 3 Carta geomorfologica" dovranno essere liberate dalla presenza di piazzole o da qualsiasi altra opera attualmente esistente. Tali aree dovranno essere delimitate da una recinzione alta almeno ml. 1,40 costituita da pali in legno infissi al suolo, privi di fondazione e da una rete a maglie sciolte plastificata o da paramento orizzontale in fibre naturali. Oltre a questo tipo di interventi deve essere prevista la ricostituzione anche artificiale della continuità della duna mobile in quei tratti in cui siano state attuate interruzioni innaturali, provvedendo anche alla ricostituzione delle presenze vegetali tipiche (vegetazione pioniera). Gli accessi pedonali al mare devono essere localizzati in primo luogo sfruttando la discontinuità delle dune, possibilmente con andamento non perpendicolare alla linea di costa e comunque dotati di barriere frangivento, realizzate con materiali naturali e congruenti con il luogo.
 - b) Nelle aree di duna consolidata indicate nella cartografia detta, in concomitanza ad una costante manutenzione del patrimonio vegetale e dell'assetto geomorfologico possono permanere le strutture esistenti prevedendo per queste soltanto lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, con il divieto di attuare qualunque tipo di spianamento delle dune. Non è possibile realizzare nuovi percorsi veicolari. In merito al patrimonio vegetale è ammesso l'impiego limitato e condizionato di vegetazione tecnico-funzionale alloctona purché compatibile con quella autoctona come indicato nell'elaborato "Riqualificazione Ecologico

Ambientale del Territorio - parte terza - punto 6 - Impiego di vegetali nella ricostruzione ambientale”.

- c) Nelle zone classificate come sedimenti di duna possono permanere le eventuali strutture esistenti prevedendo per queste anche opere finalizzate ad interventi di adeguamento ai requisiti necessari per il conseguimento della voluta classificazione, senza modificare la morfologia dei luoghi né arrecando danno alla vegetazione presente.
- d) Ai fini del mantenimento del patrimonio "verde" e degli interventi di ripristino ambientale dovrà essere predisposto apposito progetto, che costituirà parte integrante del Piano Attuativo, redatto anche ai sensi dell'elaborato "Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio - parte terza - Gli interventi di riqualificazione ambientale”.
- e) Nei casi di apertura annuale della struttura dovrà essere garantita una rotazione delle piazzole al fine di consentire il ripristino della vegetazione naturale della duna.
- f) Al fine di una adeguata tutela dell'area protetta non è ammessa la trasformazione in Villaggio Turistico.
- g) Non sono ammessi sistemi di smaltimento delle acque usate a dispersione o per sub-irrigazione. Si deve provvedere ad allacciare la rete di smaltimento dei reflui alla fognatura pubblica; qualora sussistano insuperabili difficoltà di carattere tecnico, si dovrà provvedere con adeguati sistemi di depurazione.
- h) L'area di pertinenza dell'esercizio deve essere delimitata con recinzioni verdi di essenze tipiche; è ammesso l'uso di rete a maglia sciolta con pali conficcati nel terreno e telo schermante verde antistante la recinzione a verde. Le recinzioni di qualsiasi natura devono essere mantenute in buono stato di conservazione sia per assicurarne la funzionalità che il decoro pubblico.
- i) La viabilità di accesso e quella interna devono essere realizzate in materiale arido con trattamento specifico antipolvere; dovranno in ogni caso risultare permeabili e realizzate in modo da garantire lo smaltimento delle acque piovane; non è ammesso l'uso di asfalto.
- j) Non è ammessa la sosta di mezzi di trasporto a motore nell'ambito delle singole piazzole. Gli spazi appositamente destinati a parcheggio dovranno essere realizzati esclusivamente nelle aree dei sedimenti di duna e garantire uno stallo di sosta per ogni piazzola; dovranno essere schermati con siepi alte non meno di ml. 2,00.
- k) Viste le particolari caratteristiche geomorfologiche e di pregio ambientale sono consentite piazzole di misura inferiore a quelle previste dall'allegato "E" del regolamento della LR 42/2000 secondo la categoria di classificazione purché il rapporto tra la superficie complessiva delle piazzole ed il numero delle stesse non sia inferiore a mq. 60.
- l) Dovrà essere realizzata una zona a verde per gioco bambini adeguatamente attrezzata non inferiore a mq. 3,00 per piazzola.
- m) Dovrà essere realizzata una zona per servizi generali non inferiore a mq. 7,00 per piazzola ed attrezzata con locali aventi superficie netta non inferiore a mq. 9,00 per guardiana, accettazione, infermeria, e con magazzino di superficie netta non inferiore a mq. 16,00.
- n) Sono vietate costruzioni fisse destinate ad abitazioni, ad eccezione di quelle esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico. E' ammessa la realizzazione di foresteria per il personale dipendente fino ad un massimo di 200 mq. di SUL, esclusivamente mediante l'utilizzo di volumetrie esistenti.
- o) Le piazzole non potranno essere predisposte a distanze dalle strade pubbliche inferiori a quelle minime fissate dalle disposizioni vigenti secondo la classificazione della strada e comunque a meno di ml. 7,50. Le piazzole

possono essere realizzati sul confine, nel caso di installazione di bungalows o case mobile dovranno essere rispettate le distanze di 3 ml dal confine recintato. Dette fasce di rispetto dovranno essere piantumate con essenze arboree ed arbustive in modo da impedire, di fatto, la sosta, anche se provvisoria, di tende e roulotte. Potranno essere installate strutture leggere con una SUL massima di 600 mq., finalizzate alla cura del corpo e impianti sportivi in genere.

- p) Gli spazi a parcheggio privato potranno essere reperiti anche all'esterno del perimetro del campeggio, purché posti ad una distanza non inferiore a 200 ml. dal punto più vicino di detto perimetro;
- q) Il numero delle piazzole e conseguentemente quello dei posti letto esistenti, derivano da un riscontro con i titoli abilitativi assentiti o sanatorie rilasciate;
- r) Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo nella fascia costiera devono essere autorizzate dagli uffici competenti della Amministrazione Provinciale in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino.
- s) In presenza di corpi idrici sotterranei a grave deficit di bilancio idrico ed in quelli interessati da fenomeni di ingressione di acque marine non possono essere rilasciate concessioni di derivazione, ad eccezione delle concessioni ad uso idropotabile. Qualora siano rilasciate le predette concessioni, l'amministrazione provinciale dovrà ridurre di una pari quantità le concessioni esistenti ad uso non idropotabile.
- t) Dovrà far parte integrante del Piano Attuativo una convenzione o atto d'obbligo con il quale i proprietari ed i gestori dei campeggi, al minimo:
- assumono l'onere di provvedere alla ricostituzione di essenze arboree, arbustive ed erbacee tipiche e, dove presenti, di mantenerle e proteggerle anche a mezzo di coltivazione;
 - assumono l'onere di garantire l'approvvigionamento idrico idropotabile tramite acquedotto pubblico. In assenza di parere favorevole all'approvvigionamento tramite acquedotto da parte dell'ente gestore del servizio idrico integrato, l'approvvigionamento idrico potabile potrà essere effettuato tramite l'utilizzo dei corpi idrici sotterranei;
 - assumono l'onere di realizzare l'impiantistica relativa alla illuminazione, acquedotto e fognatura interni all'area a campeggio;
 - costituiscono adeguate garanzie a mezzo di fidejussione per l'esatto adempimento degli oneri convenzionati nella misura pari all'importo delle opere maggiorato del 20%;
 - assumono l'onere di cedere o monetizzare una superficie non inferiore a mq. 75 a piazzola autorizzato alla data di approvazione del PS per la formazione del Parco del Litorale, e/o aree in altre parti del territorio comunale;
 - La presentazione dei Piani Attuativi deve essere integrata da una schema d'accordo ex art.11 legge 241/90, dove vengano disciplinate le modalità di corresponsione degli oneri di monetizzazione delle piazzole. La monetizzazione deve essere comunque pagata entro e non oltre la data di presentazione della SCIA relativa all'apertura del campeggio o alla concreta apertura del campeggio. In sede di accordo può essere prevista la rateizzazione della somma dovuta. Detto accordo dovrà essere sottoscritto prima dell'avvio della stagione turistica 2014.
 - per quanto concerne il Campeggio "Le Esperidi" è inoltre prevista la monetizzazione e/o la cessione di aree per attività di pubblico interesse, in sostituzione della previgente cessione di aree per il parco pubblico tra il Campeggio "Le Esperidi" stesso ed il Campeggio "Casa di Caccia". La

cessione e/o monetizzazione di aree dovrà avvenire per il valore dato dalla seguente formula:
importo totale calcolato ai sensi del precedente punto e), diviso per la superficie destinata a campeggio e moltiplicato per la superficie destinata a parco”.

Art.45.3 - Aree per attrezzature ricreative e di servizio: Ars

1. Sono aree complementari e di servizio alle limitrofe attività turistiche e residenziali stagionali. In esse sono presenti attrezzature ludiche e sportive.
2. Il R.U. persegue l'obiettivo del miglioramento dei servizi presenti.
3. In tali aree, gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa privata, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi nonché delle indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali e delle destinazioni individuate nelle singole Schede Normative di cui all'Allegato B. Si specifica che per la Scheda Normativa n.2 l'intervento è subordinato al progetto di opera pubblica e che per l'area posta in Piazza dei Gigli sono ammessi esclusivamente gli interventi in attuazione della Convenzione Repertorio n. 717 del 28.06.1982 integrata con atto Repertorio n. 724 del 30.08.1982.

Art.45.4 - Aree per la balneazione marina

1. L'area per la balneazione marina è individuata con apposita campitura nella cartografia di RU ed è costituita dall'area compresa nella fascia costiera del Territorio Aperto dove gli usi connessi con l'attività balneare, presente o futura, sono prevalenti od intensivi. Tale area è prevalentemente interessata dal Demanio Marittimo; al suo interno sono ammesse la permanenza, la nuova realizzazione o l'adeguamento delle strutture turistiche, dei servizi funzionali e/o complementari alla balneazione, a seguito della formazione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica.
2. Interventi ammessi, rapporti parametrici e quantitativi.
 - a) gli interventi ammissibili sono regolati dal Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 23.03.2000 n. 42) e successivo Regolamento di attuazione nonché dalle norme del primo Piano Attuativo delle aree per la balneazione marina, approvato con Delib. di C.C. n. 06 del 31/01/2007 e successiva variante approvata con delibera del C.C. n. 35 del 30.05.2008, che hanno lo scopo di costituire quadro generale di indirizzo e riferimento normativo;
 - b) per la nuova realizzazione o l'adeguamento degli stabilimenti balneari dei servizi funzionali e/o complementari alla balneazione, è ammessa la costruzione in aderenza o sul confine;
 - c) Si definisce punto ombra la superficie di arenile riparata dal sole, dotata almeno di una sedia a sdraio. Eventuali tende e simili, fornite della corrispondente dotazione, equivalgono a più punti ombra in rapporto alla loro superficie. I sostegni per gli ombrelloni dovranno esser posti al vertice di maglie aventi dimensioni minime di ml. 2,50x3,00 con il lato minore parallelo al mare.
3. Per le aree a stabilimenti balneari esterni all'area demaniale, individuate con apposita perimetrazione sulle tavole di RU, sono ammessi, anche in assenza del predetto Piano di iniziativa pubblica, interventi di ristrutturazione urbanistica d fino alla categoria E4, fino ad un rapporto di copertura massimo del 25% rispetto alla superficie del lotto di pertinenza ed un volume massimo non superiore al 75% della superficie coperta per un'altezza virtuale di ml.3,5. Il progetto d'intervento non potrà interessare aree diverse dai sedimenti di duna e/o delle aree ritenute idonee sulla

base degli studi di dettaglio del Piano Attuativo e dovrà prevedere la riqualificazione e la sistemazione complessiva sia degli edifici sia delle superfici di pertinenza.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri:

- a) La superficie comunque pavimentata aggiunta alla superficie coperta non potrà superare il 15% della superficie dell'area di pertinenza;
- b) È permesso l'accesso alla copertura oltre che la manutenzione esclusivamente come solarium senza strutture fisse viderse da pergolati frangisole e/o tende ombreggianti;
- c) L'altezza massima non potrà superare ml.4,50 escluse le anzidette strutture di copertura, gli eventuali volumi tecnici e quelli necessari per l'accesso alla copertura, e comunque per un'altezza massima complessiva di ml.6,50.

Sono fatte salve dai suddetti parametri le strutture esistenti.

4. Ogni intervento dovrà tutelare in modo integrale il sistema morfologico delle dune fisse e mobili, come individuate con apposito Allegato QC2 "Sistema morfologico delle dune".

Art.46. Sistema Funzionale ambientale

Art.46.1 - Aree a verde naturale : VN

1. Sono le aree interne al Sistema Insediativo lasciate allo stato naturale cui il RU conferisce il compito di aree per il decoro urbano attraverso la piantumazione di essenze vegetali anche a fiore.

Art.46.2 - Aree a verde privato di pregio : VP

1. In tali aree è vietata ogni nuova costruzione; è ammessa deroga, nel rispetto della vegetazione di alto fusto, per la realizzazione di piccoli impianti ed attrezzature connessi agli edifici esistenti (tensostrutture, gazebo, piscine, impianti sportivi privati, pergole ed altre opere pertinenziali), e per la viabilità non impermeabile di accesso agli edifici.

2. È prescritto il mantenimento ed il reintegro in caso di morte o deperimento delle essenze di alto fusto. È fatta eccezione nei soli casi espressamente previsti dalle norme del Regolamento Urbanistico.

3. Per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi fino alla categoria D8 senza aumento delle unità immobiliari presenti legittimamente a qualunque titolo alla data di approvazione del PS (29.06.2001).

4. È ammessa la ristrutturazione edilizia fino alla categoria D8 dei fabbricati non abitativi inseriti nella zona regolamentata dal presente articolo e posta a sud del Comparto 2.2 Utoe 1A1, a condizione che venga ceduta l'area da destinare a parcheggio pubblico di almeno 270 mq. ed individuata nella Tav. 2c.

5. Variazioni di destinazione d'uso sono ammesse per la realizzazione di Attività Ricettive in edifici già residenziali con le procedure previste per i Piani di Recupero e con numero massimo di posti letto ragguagliato al carico urbanistico attuale considerando 1 ab/20 mq, e di Ristorazione, ed esclusivamente in funzione della cessione delle aree di proprietà alla data di adozione del RU per la realizzazione del Parco del Litorale esterne alle aree a verde privato di pregio.

Art.46.3 - Parchi

1. Il RU individua parti del territorio destinate alla sistemazione di "Parchi" territoriali di valenza culturale e ricreativa in relazione alla valorizzazione turistica del territorio, promossi dalla Amministrazione Comunale sulla base di specifici progetti.

2. In coerenza con le prescrizioni del Piano Strutturale, il sistema dei Parchi è costituito da due raggruppamenti:

I **parchi puntuali**, che hanno lo scopo di difendere e valorizzare importanti episodi territoriali da un punto di vista ambientale, ecologico, culturale e turistico, sono cinque:

PP 1 Macchia della Magona

PP 2 delle Mura

PP 3 Macchia del Felciatello

PP 4 California - Mannaione

PP 5 del Litorale

I **parchi lineari** ai quali è riservata sia la funzione di connettori principali dei parchi puntuali e di mantenimento/potenziamento dei corridoi ecologici, sia il compito di garantire la riqualificazione paesaggistica dei tracciati stradali e delle aree immediatamente adiacenti, e di consentire una percorribilità alternativa del territorio favorendone la valorizzazione.

Costituiscono in definitiva dei parchi d'immagine, legati alla fruibilità del paesaggio ed alla piacevolezza dell'ambiente. I parchi lineari sono due:

PL 1 Camminata

PL 2 Aurelia

3. Il sistema funzionale dei Parchi è interpretato dal RU come sovrapposizione ai sistemi territoriali individuati ed ai corrispondenti sottosistemi ed UTOE, o a loro parti, e gli interventi ad essi connessi prevalgono sulle disposizioni relative ai Sottosistemi o UTOE di riferimento; in assenza di specifiche indicazioni valgono le disposizioni contenute nelle presenti norme relative all'UTOE di appartenenza. Per gli edifici di valore storico-ambientale individuati dal RU e per gli altri edifici, gli interventi consentiti dalla classe o dall'UTOE di appartenenza ovvero dal Regesto degli edifici, sono ammessi indipendentemente dalla formazione del progetto-guida del Parco, salvo diverse indicazioni di seguito riportate. E' sempre consentito il mantenimento delle Attività Agricole.

4. Vista la complessità ed il rilevante interesse pubblico del Sistema dei Parchi, l'Amministrazione potrà, in qualsiasi momento, redigere **progetti-guida** al fine di definire con maggior dettaglio le previsioni e le modalità di intervento in ciascun Parco anche attraverso forme di concertazione con le proprietà dei terreni; l'esecutività degli interventi all'interno di tali progetti potrà avvenire attraverso l'attuazione di Piani Attuativi autonomi previsti dagli stessi progetti-guida.

5. Si specifica che in caso di eventuali contrasti tra le norme del presente Regolamento Urbanistico e le norme contenute nei Piani Attuativi di cui al precedente comma 4, le presenti norme sono sempre da considerare prevalenti.

6. Di seguito si indicano le disposizioni per la formazione dei **progetti-guida**, con gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo e/o il dimensionamento delle strutture e degli impianti. In via generale dovranno sempre essere previsti, in relazione ai programmi di utilizzazione dell'area:

a) le aree attrezzate per la fruizione pubblica con particolare riguardo ai parcheggi in misura adeguata alle potenzialità delle funzioni ammesse e delle strutture presenti, preferibilmente ai margini dell'area, a fondo naturale o inerbato, realizzati senza l'abbattimento di essenze di alto fusto;

b) le strutture di servizio (per ristoro, foresteria, locali di uso collettivo, ecc.) e quelle integrative ai servizi (ricovero attrezzi, cucine, servizi igienici, ecc.).

In merito agli interventi sul sistema vegetazionale ed a quelli di rinaturalizzazione e/o

valorizzazione ambientale, si farà sempre riferimento all'elaborato "Riqualficazione ecologico-ambientale del Territorio - parte terza - Gli interventi di riqualficazione ambientale" ed in sede di formazione dei Piani Attuativi dovrà essere predisposto un rilievo delle emergenze floristiche esistenti e dovrà essere garantita la conservazione delle emergenze naturalistiche e delle biodiversità presenti in coerenza con le indicazioni di trasformazione ed utilizzo delle varie aree.

PP1 - MACCHIA DELLA MAGONA

Costituisce un complesso boscato di notevole valore ed una significativa valenza di ordine scientifico. La "Macchia della Magona", unitamente a "Castiglioncello di Bolgheri", viene segnalata come sito BIOITALY n. 51 (proposto quale SIC - Sito di Interesse Comunitario - Dir. CEE 92/43).

Fa parte del Demanio Regionale, è gestita dal Comune di Bibbona ed è stata individuata quale ANPIL; al suo interno, in località "II Santo", è inserito un piccolo arboreto sperimentale di circa 6 ettari, classificato come RISERVA NATURALE BIOGENETICA appartenente al Demanio dello Stato (DM 13/7/77), formato da piante endemiche dell'ambiente mediterraneo ed altre tipiche dei climi ad esso simili. A testimonianza della sua importanza, è classificata come biotopo dal C.N.R. (Consiglio Nazionale delle Ricerche).

Gli interventi ammessi sono finalizzati alla gestione delle aree boscate, conservazione della protezione primaria, visitabilità e fruibilità (attualmente vi sono n. 16 itinerari naturalistici segnalati che coprono l'intera foresta e permettono allacciamenti con altre zone limitrofe di un certo interesse come, ad esempio, la Foresta di Caselli e l'area circostante Bolgheri), subordinate alle esigenze di salvaguardia, secondo gli indirizzi del PTC o di altri Piani o Programmi di settore. In particolare con l'istituzione dell'Area Protetta di Interesse Locale si garantiscono le finalità di conservazione e riqualficazione dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio naturalistico e storico culturale, la promozione delle attività economiche compatibili, delle attività ricreative, della ricerca scientifica, della divulgazione e dell'educazione ambientale e la gestione faunistica delle specie nel rispetto dei limiti fissati dalla legislazione regionale e dal Piano faunistico venatorio Provinciale. Al fine di consentire l'adeguata tutela dell'area protetta, il Comune potrà dotarsi di specifico Regolamento d'uso con il quale, nel rispetto delle presenti Norme e delle indicazioni dell'elaborato "Riqualficazione ecologico-ambientale del territorio", provvederà a disciplinare:

- a) le modalità di fruizione
- b) le attività compatibili
- c) le modalità di attuazione degli interventi esecutivi ed i programmi di attuazione di settore
- d) i comportamenti dei visitatori, dei residenti, e di chiunque operi nell'area protetta
- e) la promozione della ricerca scientifica
- f) l'attivazione delle iniziative per l'educazione ambientale
- g) gli eventuali indennizzi e contributi da attivare.

Al fine di salvaguardare gli ecosistemi presenti viene confermata la validità del vigente Piano di Gestione; il RU, a miglioramento delle finalità ecologiche di questo Sistema a Difesa Prioritaria, prevede l'aggiornamento del Piano alla sua naturale scadenza, con le considerazioni contenute nel predetto elaborato "Riqualficazione ecologico-ambientale del territorio", parte terza - punto 1.1.2 - Le proposte di riqualficazione ambientale del Nucleo Principale Macchia della Magona" ed in coerenza con i contenuti della LR 39/2000 e del Regolamento Forestale di cui all'art. 39 della stessa LR. Non sono ammesse nuove costruzioni con l'eccezione della realizzazione di strutture leggere, preferibilmente in legno, per la logistica finalizzate: al ricovero di persone, di animali e cose dalle intemperie, dotazione di servizi igienici. Per gli edifici esistenti di valore storico-ambientale (Cod. 2B1105-6-7A) sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo (C2) e destinazioni ad uso foresteria e altri usi comunque

pubblici o sociali. Per i ruderi rintracciati è consentita la ricostruzione con altezza massima di un piano fuori terra secondo le caratteristiche costruttive previste per i nuovi edifici, finalizzati ad un uso pubblico o sociale.

PP2 - PARCO DELLE MURA

Si tratta di un'area che comprende aree di interesse archeologico (presenza di ritrovamenti di tombe a camera risalenti al periodo etrusco-ellenistico), storico-culturale (Mura del Borgo antico, Mulino a vento, Fornace) ed ambientale. Nel suo complesso abbraccia il Poggio di Bibbona sui lati Nord, dove raggiunge l'antica cinta muraria del Borgo antico, Est e Sud. Le mura costituiscono un rilevante monumento del capoluogo per le quali la riqualificazione e ricostruzione di una funzionalità rispetto alla "città" finalizzate alla fruizione pubblica degli spazi sovrastanti e sottostanti da queste definiti, rappresentano un importante obiettivo del PS.

Il Parco assume per tutto questo un significativo valore di ordine paesaggistico-ambientale e storico-culturale; al suo interno gli interventi sono finalizzati alla tutela e valorizzazione di tali "qualità" nell'ambito degli obiettivi della valorizzazione turistica del Capoluogo.

Sono ammessi interventi rivolti alla dotazione di attrezzature sentieristiche (per la valorizzazione e visitabilità delle aree di interesse archeologico e per l'accesso a via del Salnitro dal Fosso della Madonna con attraversamento del corso d'acqua), per la sosta pedonale e degli autoveicoli, per il pic-nic; alla sistemazione della Via del Salnitro e delle soprastanti mura, delle aree adiacenti al Fosso della Madonna con interventi di rinaturalizzazione dell'alveo e della flora riparia, alla conservazione e manutenzione della bella filata di cipressi su Via della Camminata, alla riqualificazione e caratterizzazione vegetazionale del Poggio di Bibbona, alla ridefinizione e rinaturalizzazione dell'alveo e della flora riparia del Fosso di Bacco (o di Pampano) nel tratto ancora scoperto.

Per le sistemazioni esterne l'indagine documentaria ed archeologica dovrà essere l'elemento fondamentale per le scelte progettuali che dovranno essere indirizzate al ripristino e/o alla coerente introduzione di assetti compatibili con l'eccezionalità del luogo. Per le aree indiziate di interesse archeologico è richiesto il controllo, da parte del personale della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, di tutte le operazioni di scavo, previo congruo preavviso alla predetta Soprintendenza, al fine della necessaria programmazione della sorveglianza. Per l'edificio di valore storico-ambientale indicato come **Fornace** (Cod. 2A2105A) è consentito il recupero architettonico ed ambientale del complesso, per il quale sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo e consolidamento strutturale. Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri archeologici, tipologici, formali e strutturali; sono consentiti anche interventi di ricostruzione filologica di parti di rudere, purché supportati da approfondita documentazione storica-archeologica. È ammesso l'uso per attività di ristoro (bar, ristorante), per attività culturali e/o artigianali di pregio, agriturismo, punto di valorizzazione e promozione di prodotti agricoli ed artigianali tipici locali subordinatamente all'impegno del mantenimento a coltivazione agricola ed a verde naturale dell'area in proprietà interna al Parco alla data di adozione del RU. Tutte le destinazioni ammesse dovranno garantire la funzione della struttura anche quale luogo della documentazione delle tecniche produttive storiche dell'immobile. In relazione alla particolare ubicazione e connotazione ambientale sono ammessi interventi di spostamento della viabilità contermina (Via vicinale di Campo di Sasso) al fine della formazione di un'area di rispetto della struttura e delle relative aree pertinenziali: tale intervento si configura come semplice allontanamento da un fabbricato e dovrà essere realizzato senza abbattimento di piante di alto fusto e comunque nel rispetto e tutela della vegetazione esistente. Ai fini dell'inserimento delle attività ammesse e con il solo scopo di non stravolgere l'assetto originario è consentito un ampliamento "una tantum" massimo di mq. 100 di SUL con

altezza massima di ml. 3,00 per adeguamento igienico-funzionale (cucine e/o servizi igienici) che comunque non interferisca con la struttura architettonica della fornace sfruttando la situazione planoaltimetrica.

Gli interventi ammessi non potranno comunque prescindere da una attenta riqualificazione del complesso boscato circostante, ivi inclusa la sede stradale dismessa e potranno essere attuati con Permesso a Costruire Convenzionato.

Per l'edificio di valore storico-ambientale indicato come **Villa Adele** (Cod.2A1147A), sono ammessi gli interventi di cui alla relativa scheda di dettaglio contenuta nel Regesto degli edifici Allegato A. È ammesso l'uso per Attività Ricettive subordinatamente all'impegno del mantenimento a coltivazione agricola ed a verde naturale dell'area in proprietà interna al Parco alla data di adozione del RU e del ripristino, a fini pedonali, nonché del mantenimento della veste storico-architettonica originaria e della salvaguardia della natura archeologica, della strada a Nord di Villa Adele, di collegamento con il Borgo otto-novecentesco; la sistemazione delle tombe e costruzione di percorsi per la visita.

Per l'edificio di valore storico-ambientale **Mulino a vento** (Cod. 2A2101A) sono ammessi gli interventi di cui alla relativa scheda di dettaglio contenuta nel Regesto degli edifici (Allegato 2). Tutti gli interventi ammessi dovranno comunque garantire la conservazione del rilevante valore paesaggistico-ambientale; in particolare non sono ammesse opere pertinenziali e piantumazioni di arredo; quelle eventuali di produzione devono arrestarsi ad almeno ml. 30 dal corpo di fabbrica. Le nuove eventuali costruzioni per l'esercizio delle Attività Agricole non possono essere realizzate a meno di ml. 150 dall'edificio.

PP3 - MACCHIA DEL FELCIATELLO

La Macchia assume un significativo valore di ordine paesaggistico-ambientale, al suo interno gli interventi sono finalizzati alla gestione e conservazione delle aree boscate, visitabilità e fruibilità subordinate alle esigenze di salvaguardia.

Sono pertanto vietate nuove costruzioni ad eccezione delle trasformazioni, fisiche e funzionali, rivolte a rendere l'area interessata pienamente rispondente ad una coerente utilizzabilità a fini di fruizione collettiva, considerando per fruizione collettiva principalmente quella a fini ricreativi. Potrà essere prevista una percorribilità sentieristica (che interessi eventualmente anche la presenza delle grotte scavate nel "tufo" nei pressi del Botro delle Tane e sotto l'area coltivata della Casetta delle Tane) con adeguate aree attrezzate o strutture per la sosta, il pic-nic, punti di ristoro, servizi igienici per una superficie massima coperta di mq. 30 ciascuna e non oltre mq. 90 complessivamente, con altezza massima di ml. 3,00.

PP4 - PARCO AGRICOLO CALIFORNIA-MANNAIONE

Il Parco Agricolo California-Mannaione interessa la parte di territorio compresa fra la Frazione de La California (UTOE 1.C.2) e l'insediamento specializzato produttivo-commerciale del Mannaione (UTOE 1.C.3); è delimitato a Nord dal fosso delle Tane, a Sud da Via della Camminata. Questi due ultimi elementi territoriali sono individuati come corridoi ecologici. Obiettivo del Parco è quello di mantenere l'aspetto produttivo agricolo (anche se marginale) e tutelare l'ambiente integrando le funzioni più legate alle Attività urbane, riferendoci a quelle di servizio quali l'occupazione del tempo libero, il passeggiare, lo spostarsi (a piedi o in bicicletta), piacevolmente e senza pericolo, fra parti diverse del sistema insediativo.

È pertanto ammessa la formazione di Orti Urbani (art. 29 delle presenti norme); il mantenimento dell'Attività Agricola è limitato alla coltivazione del suolo.

Sono prioritari:

- a) la riqualificazione dell'asta viaria rappresentata da Via Vicinale dei Campilunghi che dovrà avere destinazione pedonale-ciclabile (carrabile solo di servizio e per

- le attività agricole) con sistemazione del fondo naturale ed adeguata illuminazione;
- b) la formazione di un'area pubblica, facilmente accessibile e servita da adeguati parcheggi, attrezzata per lo svolgimento della annuale Fiera Agrizootecnica provinciale e di altre manifestazioni espositive e/o di intrattenimento, con strutture di servizio per un dimensionamento complessivo di 400 mq DI SUL (altezza massima di 1 piano fuori terra) oltre a 120 mq. di SUL comprensiva delle superfici non residenziali, per alloggio guardiania, e strutture coperte a carattere temporaneo da installare in occasione di manifestazioni programmate anche diverse dalla fiera di settore e, anche in forma fissa, di steccati e recinti;
 - c) la realizzazione di parcheggi prevalentemente a fondo naturale inerbito o comunque drenante e sistemati a verde, in funzione del numero delle persone per le quali è organizzato l'impianto, in ogni caso non inferiori a mq. 3.500. L'ubicazione sarà preferibilmente sul lato Ovest, in contiguità con l'edilizia esistente e/o prevista, e dovrà risolvere il collegamento viario tra Largo Berlinguer e Via Nenni.

La formazione di nuove costruzioni all'esterno dell'area per la Fiera Agrizootecnica è consentita esclusivamente per le attrezzature a servizio degli orti urbani o per le aree della sosta pedonale/ciclabile; per queste ultime è ammessa una superficie massima coperta di mq. 50 complessivamente, con altezza massima di ml. 3,00.

PP5 - PARCO DEL LITORALE

L'ecosistema della pineta è artificiale, costruito con specie "acclimatate" e finalizzato alla stabilizzazione dei sedimenti dunali. Interessa la parte propriamente costiera del territorio e presenta valori ambientali di notevole portata con rari episodi antropici; in gran parte è costituito, verso Nord, da porzione della Riserva Naturale Statale istituita con DM 13.7.77 dal Ministero per l'agricoltura e foreste denominata "Tombolo di Cecina", la cui gestione è affidata al Corpo Forestale dello Stato secondo le norme previste dal DM istitutivo.

Obiettivo è quello di completare una vasta estensione a proprietà pubblica e garantire il mantenimento e potenziamento di questo sistema a protezione prioritaria della costa attraverso il controllo delle attività nella fascia del sistema dunale e della pineta, la regolamentazione dei flussi di attraversamento e la loro qualificazione ecologica, il recupero e la tutela degli habitat del sistema dunale.

Nell'area prospiciente "Villa Ginori" ed in prossimità del confine con il demanio marittimo, è ammessa la realizzazione di una struttura in legno a servizio della balneazione marina, di superficie coperta non superiore a 80 mq. su piattaforma avente superficie non superiore a 150 mq., e comunque avente le caratteristiche di cui all'art. 19 delle N.T.A. del "Piano Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina" e eventuali sue modifiche o integrazioni. In alternativa, tale struttura potrà essere realizzata sul demanio marittimo, così come già espressamente previsto dal "Piano Attuativo delle Aree per la Balneazione Marina". Nell'area retrostante a nord-ovest di "Villa Ginori" è ammessa la valorizzazione ed ampliamento dei percorsi esistenti. A tale scopo è ammessa la realizzazione di una struttura in legno ad uso ristoro con SUL massima di 30 mq.

E' ammessa la realizzazione del progetto denominato "Tutti al Mare" secondo lo studio di fattibilità approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n.108 del 14.06.2012 e successive Delibere di approvazione dei vari livelli di progettazione.

Il RU indica l'area fra Via del Mare e Via del Forte come PARCO ATTREZZATO DELLA PINETA CENTRALE, dove si adotta una tutela meno rigida rispetto alle restanti parti a protezione primaria, che permetta il godimento come zona ricreativa e del tempo libero di buona naturalità.

Tutti gli interventi dovranno garantire il rispetto della morfologia naturale del terreno, prevedere forme di urbanizzazione senza impermeabilizzazione del suolo e l'uso di

materiali compatibili con l'habitat circostante. Si dovrà realizzare un collegamento pedonale-ciclabile parallelo alla costa nel tratto dal Forte alla Via del Mare al fine di costituire una "passeggiata balneare" illuminata e variamente attrezzata per la sosta e con installazioni di piccoli servizi funzionali o complementari alla balneazione che il Progetto-guida dovrà puntualmente definire come caratteristiche ed ubicazione. Dette installazioni dovranno preferibilmente essere previste agli incroci fra la passeggiata e gli accessi al mare. Prioritari sono il recupero e la riqualificazione dei percorsi pedonali esistenti, soprattutto degli accessi al mare atti a garantire la fruibilità dell'arenile.

I manufatti legittimati con concessione edilizia a sanatoria, potranno essere recuperati e ristrutturati a parità di SUL, a condizione che vengano rispettate le caratteristiche ambientali in cui sono inseriti. Ai fini realizzativi, è preferibile l'uso di materiali lignei anche per i paramenti esterni.

Nel Tombolo Meridionale, Località "Gineprino", è ammessa la realizzazione di una struttura in legno ad uso "punto servizi" (servizi igienici, docce, punto bar, ecc.). Dovranno essere garantiti i seguenti servizi:

- 2 servizi igienici di cui uno per disabili;
- 2 docce chiuse;
- 1 spogliatoio con nursery;
- 1 punto informativo del parco su apposita bacheca.

Il limite massimo consentito di superficie coperta della suddetta struttura, oltre ai suddetti servizi pubblici, è di mq. 45.

La realizzazione del "punto servizi" suddetto è consentita a condizione che venga ceduto all'Amministrazione Comunale il percorso che dal "Parcheggio Il Gineprino" conduce alla spiaggia.

Sono ricompresi nel **parco attrezzato della pineta centrale**:

- la piccola chiesa indicata come "Chiesa Marinetta" nella cartografia 1:2000 di RU, per la quale sono consentiti interventi fino al Risanamento Conservativo (C2);
- la piccola struttura nota come "La baracchina", nella parte Nord, per la quale è ammessa una superficie complessiva non superiore a 50 mq di SUL (h. max ml. 3) per poter svolgere funzioni di servizio (servizi igienici, locale deposito attrezzi e attrezzature varie, spogliatoi di servizio alla balneazione, punto bar-buffet freddo) in appoggio al Parco.

PL1 - PARCO LINEARE DELLA CAMMINATA

La formazione di questo parco ha lo scopo di garantire la permanenza e la valorizzazione dell'importante corridoio ecologico rappresentato dalla rilevante vegetazione che corre senza soluzione di continuità lungo i bordi della Via della Camminata, da La California fin oltre al Capoluogo; ortogonale al Parco lineare dell'Aurelia, si caratterizza come elemento di connessione tra la pianura ed il sistema collinare.

Il Parco assume quindi un significativo valore di ordine paesaggistico-ambientale; al suo interno gli interventi sono finalizzati alla integrazione degli elementi vegetali di caratterizzazione (Platani e Cipressi) attraverso l'eliminazione degli elementi spuri (conifere nel tratto intermedio del tracciato) al fine di una maggiore evidenziazione dei due ambiti paesaggistici (pianura-collina) ed alla integrazione dell'arredo vegetazionale medesimo; alla qualificazione come elemento di connessione dei percorsi di un circuito complessivo pedonale-ciclabile del territorio comunale, alla formazione di aree di sosta attrezzate a servizio della mobilità. in ogni sua più ampia accezione.

Le costruzioni consentite, per una superficie massima coperta di mq. 30 ciascuna e non oltre mq. 300 complessivamente, con altezza massima di ml. 3,00, saranno a servizio di aree attrezzate per la sosta ed il pic-nic ed in funzione della valorizzazione

e promozione di prodotti agricoli tipici locali.

È ammessa la realizzazione di orti urbani su terreni pubblici o privati, con le caratteristiche di cui all'art. 63 delle presenti norme, limitatamente alla zona del Parco ricadente nell'UTOE 1B2.

PL2 - PARCO LINEARE DELL'AURELIA

Con la realizzazione della Variante Aurelia è stato significativo l'alleggerimento delle rilevanti pressioni di traffico che si esercitavano sull'asse della ex SS1, ora SP 39 Vecchia Aurelia, coinvolgendo pesantemente il centro abitato de La California ed in generale la fruizione di larga parte del territorio comunale. La nuova fase, che la costruzione della Variante Aurelia ha aperto, rende possibile interpretare in maniera diversa quest'asse, pur attribuendogli funzioni "urbane" per un suo recupero come "luogo centrale" per la California (UTOE 1C2).

La formazione di questo parco si pone l'obiettivo sia del miglioramento funzionale e della razionalizzazione degli innesti con la viabilità minore, così da rafforzare il ruolo della SP 39 come spina portante del collegamento con gli insediamenti e le varie parti del territorio, sia della qualificazione come strada con valenza di itinerario turistico, puntando alla riqualificazione paesaggistica del tracciato e delle aree adiacenti, al recupero e valorizzazione degli edifici e manufatti

storici, all'inserimento di strutture di servizio (aree per la sosta ed il pic-nic adeguatamente attrezzate, piantumate e sistemate a verde) e di supporto, anche con la costruzione di nuove strutture per la valorizzazione dei prodotti tipici del comparto agricolo, per una superficie massima coperta di mq. 30 ciascuna e non oltre mq. 300 complessivamente, con altezza massima di ml. 3,00.

È ammessa la realizzazione di un'area per impianto distribuzione carburanti in attuazione delle previsioni delle presenti norme; non sono ammesse aree per deposito e manutenzione roulotte, campers ed attività connesse, nonché pensioni per animali domestici.

CAPO IV– LE ATTREZZATURE PUBBLICHE E COMUNI

Art.47. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)

1. Sono le parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.

2. Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del R.U. e si suddividono in:

F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo

F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi

F3: Zone per servizi di interesse comune e generale

F4: Strutture ed impianti per servizi acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni

Art.47.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1

1. Sono zone destinate alle attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: sulle tavole del R.U. sono distinte in zone esistenti (F1.1) e di progetto (F1.2).

2. Esse sono: asilo nido, scuola materna, scuola elementare. Il mutamento della tipologia di scuola non costituisce variante al R.U.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte dell' A.C., con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e il regolare svolgimento delle attività previste.

4. Per i nuovi interventi e/o gli adeguamenti ed ampliamenti, si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera e delle sistemazioni esterne relative all'area di pertinenza degli edifici.

Art.47.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro, per attività spontanee e del tempo libero ivi comprese attrezzature sportive di quartiere: sulle tavole del R.U. 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. Alcune previsioni sono ulteriormente disciplinate all'interno delle schede normative Allegato B

2. All'interno dell'area non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici fatte salve modeste attrezzature per le funzioni indicate e nella progettazione si dovrà tenere conto delle essenze arboree caratteristiche della zona, del tipo di pavimentazione, dell'inserimento di elementi di arredo e di attrezzature leggere, dei punti di accesso e delle aree di parcheggio qualora non definite dal piano.

3. Tali zone sono attuate mediante intervento diretto: è facoltà del Comune richiedere o redigere un Piano attuativo o un Progetto unitario ai sensi dell'art. 11, esteso all'intera area individuata nelle tavole di piano od a parti organiche della stessa.

4. Nelle aree destinate ad attrezzature per il tempo libero è ammessa la realizzazione di piccole strutture di tipo commerciale come chioschi per giornalaio, bar/ristori, ecc..

5. Le attrezzature previste, per le quali non sia stata individuata dall'Amministrazione Comunale una destinazione pubblica specifica, possono essere realizzate da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, al fine di disciplinare le modalità di realizzazione e di uso delle attrezzature.

6. La sistemazione e i nuovi impianti arborei dovranno prevedere essenze autoctone, evitando l'utilizzo di specie aliene.

Art.47.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3

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

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

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

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

5. Sono ammessi ampliamenti a tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di mq.250 di SUL con intervento diretto, per interventi di ampliamento oltre 250 mq. di SUL e fino ad un massimo di 600 mq di SUL è necessaria la redazione di un Piano Attuativo.

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

7. Il fabbricato destinato a Palazzo Comunale, potrà essere ampliato tramite il tamponamento dei portici presenti al Piano Terra. Tale ampliamento per il quale dovrà essere approvato un progetto di opera pubblica, sarà destinato ad una razionalizzazione degli spazi per gli uffici comunali.

Art.47.4 - Zone per impianti tecnologici: F4

1. Le zone F4 includono le strutture e gli impianti per i servizi dell'acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni: sulle tavole del R.U. sono individuate con apposito simbolo le diverse tipologie di impianti.

2. Oltre a quelle indicate nelle tavole del R.U., 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.

CAPO V - LE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Art.48. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si richiamano, per quanto direttamente efficaci, i contenuti delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

2. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.

3. Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:

in base alla collocazione:

- fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici e manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;

in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;

- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;

- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

Ai fini del presente articolo si ricorda che l'autoproduzione comporta l'utilizzo per usi propri non inferiore al 70% del totale di energia elettrica prodotta.

Art.49. Impianti fotovoltaici e solari termici

1. In riferimento a quanto disposto del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesaggistico regionale, e salvo quanto diversamente specificato nelle regole per le zone e sottozone, e con esclusione degli edifici elencati nel REGESTO DEGLI EDIFICI, sono sempre ammessi, su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle zone A, i seguenti impianti:

- impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;

- impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale;

2. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dalla L.R.11/2011 e illustrate nell'Allegato 3 della stessa legge e seguendo le prescrizioni dell'Elaborato 8b del PIT-PPR, relative alle aree con vincolo ex art.142 comma 1 lettera C del Codice.

3. L'impianti di produzione di energia elettrica mediante "centrali fotovoltaiche", non sono ammessi su tutto il territorio comunale.

4. E' ammessa la realizzazione di un parco fotovoltaico all'interno dell'area a forma trapezoidale compresa tra il "Fosso del Livrone", il "Fosso dei Sorbizzi" ed il confine con il "Sottosistema 1D". Il confine dell'area interessata dal parco fotovoltaico dovrà essere posto ad una distanza minima di 30 mt. dalle abitazioni esistenti. All'interno di tale area è ammessa la realizzazione di una struttura in legno, finalizzata

all'accoglienza didattica per una SUL massima di 60 mq con altezza non superiore a 3 ml. A corredo di tale struttura è ammessa la realizzazione di un impianto mini-eolico.

5. L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici 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", devono prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non devono interferire con le visuali da e verso il mare.

Art.50. Impianti a biomasse

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità.

2. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

3. Gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, con le prescrizioni relative ai limiti localizzativi di cui ai commi successivi, non sono ammessi.

4. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ed in particolare quelle di cui al capitolo 1, paragrafi 1.3, 1.4, 1.6, 1.8, 1.13, 1.14 e 1.15.

5. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ed in particolare quelle di cui al capitolo 2, paragrafi 2.3, 2.4, 2.6, 2.8, 2.13, 2.14 e 2.15.

6. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianto di produzione di energia elettrica da biomasse e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.

Art.51. Impianti eolici

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

2. Gli impianti eolici non destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali non sono ammessi.

3. Gli impianti eolici domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi su tutto il territorio rurale, salvo le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per gli impianti eolici di cui all'Allegato 1b del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" ed in particolare al capitolo 2 paragrafi 2.4, 2.7, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18 e 2.19.

4. In riferimento all'Allegato 1b del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianti eolici e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.

5. Ad eccezione degli impianti di micro eolico destinati all'autoconsumo, e sempre fatti salvi i contenuti della normativa vigente in materia di valutazione d'impatto ambientale, per tutti gli altri impianti eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri localizzativi.

Art.52. 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 e provinciali 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 artificialmente 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 alla stipula di un atto pubblico (convenzione o atto d'obbligo) con il quale si disciplinano gli obblighi del soggetto attuatore in ordine:

- 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.

CAPO VI - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA'

Art.53. Disciplina

1. Al fine di garantire la necessaria percorribilità e fruibilità del territorio, la rete viaria classificata agli articoli successivi si intende "ad uso pubblico", anche se in regime di proprietà privata. Di conseguenza ne è prescritta la conservazione e manutenzione e non vi sono ammessi né divieti di transito né ostacoli alla utilizzazione; possono essere previste dalla Amministrazione Comunale limitazioni al transito dei veicoli in particolare sulla viabilità secondaria: strade vicinali, strade interpoderali, sentieri.
2. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti o attraverso il riassetto e/o il recupero di documentabili situazioni preesistenti. Esse dovranno avere pendenza adeguata alla morfologia del terreno, senza significativi sbancamenti o rilevati, ed essere disposte ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi.
3. Non è considerata nuova viabilità il semplice allontanamento della viabilità esistente da un edificio e la costruzione di accesso ad edifici fino a ml. 30 dalla strada esistente.
4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate, nel Piano Attuativo o nel progetto dell'opera, oltre che alla sede stradale, a corsie di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde pubblico, conservazione allo stato naturale o ad uso agricolo o possono essere attribuite come destinazione d'uso alle zone adiacenti di Piano pur rimanendo inedificabili. Nelle fasce di rispetto è consentita altresì la costruzione della viabilità di servizio e degli accessi ai lotti, di stazioni di rifornimento per autoveicoli.
5. Per gli edifici o parti di essi ricadenti nelle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi fino alla categoria D8 senza aumento di SUL, e della categoria E2 se finalizzati allo spostamento all'esterno della fascia di rispetto.
6. In relazione al tipo di destinazione anche l'area delle fasce di rispetto potrà essere espropriata in tutto o in parte.
7. Per le aree private non edificate ricadenti in fasce di rispetto è obbligatoria la manutenzione a cura dei proprietari nella salvaguardia del decoro dell'ambiente circostante.

Art.54. 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 R.U., sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti.
3. Per la viabilità di progetto i tracciati riportati sulle tavole del R.U. sono di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito dal progetto esecutivo dell'opera.
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 punto 4.

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

9. Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del R.U. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.

10. Nelle tavole del R.U. i parcheggi posti all'esterno del perimetro dei comparti urbanistici di progetto, sono distinti fra parcheggi esistenti (P1), parcheggi di progetto (P2).

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

12. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui all'art.15 delle presenti norme.

13. In prossimità delle spiagge e delle pinete, i parcheggi dovranno essere riquilificati al fine di adeguarsi al contesto paesaggistico ed ambientale.

Impianti di distribuzione carburante

13. 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.

14. 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.

15. 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.

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

Art.55. Classificazione tipologica delle strade esterne ai centri abitati

1. Autostrade di tipo A; si dà atto che nel territorio comunale non esistono e non sono previste strade di tipo A.
2. Strade extraurbane principali di tipo B, con funzione di sistema viario di grande comunicazione Nord-Sud che sostanzialmente si identifica con il tracciato della nuova SS1 - Variante Aurelia, le relative fasce di rispetto avranno profondità di ml. 40.
3. Strade extraurbane secondarie di tipo C, con funzione prevalentemente intercomunale, le relative fasce di rispetto avranno profondità di ml. 30.
4. Strade locali di tipo F, con funzione prevalentemente comunale; le relative fasce di rispetto avranno profondità di ml. 20, ridotti a ml. 10 per le strade vicinali.
5. Strade poderali, interpoderali e sentieri, con funzione comunale, nel caso di riconosciuto interesse pubblico; sono accessibili in generale da strade comunali o strade vicinali e garantiscono l'effettiva percorribilità e fruibilità del territorio. Non sono previste fasce di rispetto vere e proprie, eventuali recinzioni dovranno distanziarsi dal bordo della strada o del sentiero per una distanza pari all'altezza della recinzione.
6. Percorsi ciclabili e pedonali, con funzione di collegamento fra le varie parti del territorio comunale per i ciclisti ed i pedoni. La sezione delle strade ciclabili è multipla di m. 1,25 con un minimo di ml. 2,50; la sezione minima delle pedonali è di ml. 1,50.

Art.56. Classificazione tipologica delle strade interne ai centri abitati

1. Strade urbane di scorrimento di tipo D: si dà atto che nel territorio comunale non esistono e non sono previste strade di tipo D.
2. Strade urbane di quartiere di tipo E, con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli e strade vicinali di tipo F. La sezione minima, per le strade residenziali, non potrà essere inferiore a metri 6,00 oltre il marciapiede. La distanza delle costruzioni dalle strade di quartiere e vicinali carrabili non potrà essere inferiore a ml. 5; nel caso in cui preesistano allineamenti di edifici le nuove costruzioni potranno attenersi ad essi; nel caso di muri di recinzione preesistenti, le nuove recinzioni dovranno allinearvisi.
3. Percorsi ciclabili e pedonali, con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni. La sezione delle strade ciclabili è multipla di m. 1,50 con un minimo di ml. 3,00; la sezione minima delle pedonali, ivi compresi i marciapiedi, è di ml. 1,50. Le dimensioni previste nel presente articolo sono da riferirsi alle nuove urbanizzazioni. Per le modifiche alla viabilità esistente sarà sufficiente il rispetto del Codice della Strada, del relativo Regolamento di Attuazione e delle norme specifiche di settore.

Art.57. Caratteristiche degli interventi ammessi

1. L'indicazione delle nuove strutture viarie data dal RU è di massima e pertanto non rigidamente vincolante per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dal Piano Attuativo o dal progetto esecutivo dell'opera. Le fasce di rispetto definitive saranno riferite alla viabilità realizzata.
2. Le infrastrutture dovranno:
 - a) essere prioritariamente conservate nella attuale posizione pur ritenendo ammissibile la previsione del mutamento della attuale configurazione

- planoaltimetrica e/o della rispettiva attuale funzione in relazione alla rispettiva categoria di appartenenza;
- b) essere in subordine realizzate mediante nuova costruzione in conformità ad ogni disposizione inerente la configurazione fisica, e la funzione, in relazione alla categoria di appartenenza;
 - c) le superfici entro le quali le trasformazioni fisiche e funzionali delle infrastrutture viarie esistenti possono essere ammesse, corrispondono:
 - alle superfici già interessate dalle infrastrutture viarie;
 - alle ulteriori superfici interessate dalle rispettive fasce di rispetto. In questo caso le porzioni delle fasce di rispetto utilizzate in conseguenza dell'effettuazione dei predetti interventi si devono intendere automaticamente riconfigurate conservando la stessa consistenza quantitativa originaria o adeguandosi alla nuova consistenza in funzione delle disposizioni delle normative vigenti;
 - d) nei nuclei urbani storici e negli insediamenti non urbani di interesse storico, nonché relativamente agli elementi viari per i quali ostino preminenti obiettivi di conservazione o ripristino di specifici assetti morfologici e formali, è ammesso che le strade urbane da ristrutturare e di nuova costruzione siano sistemate con una sola corsia carrabile, con curve o strettoie, anche in connessione con punti attrezzati con verde e panchine, senza marciapiedi o altri dislivelli, ma con pavimentazioni differenti a seconda che gli usi consentiti (carrabile, pedonale, ciclabile) siano esclusivi o promiscui;
 - e) per le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuovo impianto (anche nei casi attraversino aree urbane da realizzare mediante nuovo impianto) o da ristrutturare, ove corrano lungo il limite del territorio urbano e nei tratti in cui insediamenti rurali o strutture insediative preesistenti ricadano entro le relative fasce di rispetto, dovranno essere adottate idonee soluzioni rivolte al mitigamento degli impatti ambientali (inquinamento idrico, acustico, atmosferico e visivo) con riferimento anche alle indicazioni di cui all'elaborato "Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio - parte terza - punto 4.5 - Opere di attenuazione degli impatti degli assi infrastrutturali"; è ammesso il ricorso a pannelli fonoassorbenti solo nei casi di acclarata impossibile o difficile praticabilità delle diverse soluzioni proposte;
 - f) le strade extraurbane principali e le extraurbane secondarie, di nuovo impianto o da ristrutturare, nonché le strade locali extraurbane e le strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica), in occasione della loro realizzazione o dell'effettuazione di trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, dovranno essere dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei punti in cui intersechino i corridoi ecologici comunque previsti in attuazione delle disposizioni degli strumenti di pianificazione, ed in ogni caso a distanza non superiore a 300 metri l'uno dall'altro, salvo che per portarli a coincidere con i predetti punti di intersezione con corridoi ecologici;
 - g) è consentito l'uso di idonei materiali anche se impermeabilizzanti per la realizzazione della sede stradale della viabilità alternativa di interesse locale dei percorsi rurali e per la viabilità vicinale, purché le caratteristiche estetiche dei materiali scelti, risultino compatibili con le caratteristiche paesaggistiche della/e aree in cui tali viabilità e percorsi si sviluppano e con le indicazioni del PIT-PPR . Non sono ritenuti compatibili materiali a base bituminosa, per la realizzazione di manti di scorrimento in zona agricola o per il ripristino di viabilità bianche o storiche.
 - h) ai fini della messa in sicurezza della circolazione veicolare e pedonale:
 - per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione, sono comunque ammessi interventi di modesta entità (rettifiche di lieve entità

ai raggi di curvatura, realizzazione di piazzole di interscambio veicoli, ferma restando la sezione della carreggiata stradale).

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

- in particolari punti di alta densità di traffico attuale o di previsione dovranno essere realizzate isole spartitraffico, dissuasori di velocità, semafori pedonali, ecc.

- i) Per le strade di nuova costruzione in genere dovranno essere adottati adeguati interventi per la mitigazione dell'impatto ambientale.
- j) Per la nuova viabilità in genere e per gli interventi di ristrutturazione della rete viaria nonché di formazione o di riconfigurazione di piazze e di altri spazi pubblici, dovrà essere predisposto apposito elaborato progettuale che preveda la piantumazione dei bordi stradali e degli altri spazi pubblici con essenze idonee secondo le indicazioni dell'elaborato "Riquilificazione ecologico-ambientale del territorio" e nell'ottica della ricostituzione e/o del collegamento dei corridoi ecologici territoriali.
- k) Nei casi di riconfigurazione e/o nuova realizzazione di piazze ed altri spazi pubblici pavimentati si dovrà tendere a garantire con opportuni interventi o materiali la superficie minima permeabile prevista dalle vigenti normative, ove compatibile con la sistemazione architettonica e l'uso.

Art.58. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalista e mobilità ciclo-pedonale

1. I percorsi storici e naturalistici sono le aree occupate da viabilità e sentieri indicate dal P.S. e nella cartografia di R.U. con apposita simbologia, che, nella quasi totalità, corrispondono allo stesso tracciato.

2. La rete viaria minore è quasi integralmente costituita dai tracciati storici e rappresenta la rete capillare delle relazioni.

3. Insieme ai canali e ai corsi d'acqua, alla morfologia, rappresenta la struttura profonda del territorio, completata poi dalla vegetazione e dalle sistemazioni agrarie.

4. Per questo rappresentano una risorsa essenziale del territorio, e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti.

5. I percorsi storici sono costituiti dalla viabilità che, alle varie epoche storiche, è stata matrice di insediamenti, Possono essere individuati sia in ambito urbano che extraurbano.

6. Le funzioni possono essere diverse a seconda che siano collocate in ambito urbano od extraurbano: percorribilità della città, del territorio, collegamento degli insediamenti, accessibilità ai fondi agricoli. Oggi possono essere viste anche in funzione di un turismo di tipo culturale.

7. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).

8. E' inoltre prescritta la conservazione dei filari alberati e delle alberature comunque presenti ai lati delle strade, salvo la vegetazione infestante (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima, ecc.) .

9. In caso di sentieri è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di eventuali tratti in lastrico o in acciottolato e di tutte le opere e manufatti connessi (muri a retta in pietra, ecc.).

10. I percorsi naturalistici sono composti da tracciati interamente collocati in ambito extraurbano (es. percorsi di crinale o forestali). Consentono l'escursionismo naturalistico ed il trekking. All'interno dei boschi consentono la percorribilità da parte dei mezzi meccanici necessari per la selvicoltura.

11. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).

12. 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 R.U. 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'A.C. predisporre uno specifico progetto per il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili.

Art.59. Verde di arredo stradale e viali alberati

1. Il verde di arredo stradale individua le aree sistemate a giardino, ad aiuole, a viali alberati 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 pedonali e ciclabili.

CAPO VII - ZONE SPECIALI

Art.60. Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa e territori contermini ai laghi.

1. Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

a) non sono consentiti interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, pregiudicare il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree, impedire la conservazione ed il ripristino dei percorsi pedonali e carrabili sugli argini;

b) sono esclusi da tali prescrizioni gli interventi di regimazione idraulica e di difesa del suolo, comprese le opere di sistemazione idraulica;

c) non è consentito il tombamento dei corsi d'acqua se non per opere di attraversamento stradale;

d) all'esterno dei centri abitati per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di ml 15 di cui sopra sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione compatibilmente con la classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente e senza incrementi di volume.

e) all'interno dei centri abitati le distanze minime per gli interventi descritti ai due precedenti alinea, sono ridotte a ml. 10 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.

f) eventuali recinzioni sono ammesse solo se di tipo naturalistico;

g) su queste aree, prevalentemente a conduzione agraria, è possibile redigere un progetto di iniziativa pubblica o privata per consentire interventi di regimazione delle acque, di risistemazione e consolidamento degli argini, di tutela, riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale, di progettazione dei percorsi pedonali, ciclabili, equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e degli spazi di sosta attrezzata.

2. Le formazioni arboree, costituite da alberi isolati o facenti parte di formazioni boschive naturali o artificiali, che abbiano un riconosciuto valore storico-culturale o naturalistico sono sottoposti a tutela.

3. Sono sottoposte a tutela, per la testimonianza storico-culturale che rappresentano, le numerose siepi di bosso, diffuse in tutto il territorio comunale, che si trovano sia all'interno, sia all'esterno dei centri abitati con funzioni di consolidamento o perimetrazione, o lungo antiche strade.

4. I territori perilacuali dovranno essere conservati nello loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche.

Art.61. Aree di rispetto e vincolo.

1. Queste aree sono destinate alla protezione ed alla salvaguardia di specifici luoghi o manufatti, in relazione ai quali è previsto un vincolo di inedificabilità assoluto o parziale derivante da leggi nazionali, regionali, ovvero dalle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico. Per tali aree vige la disciplina prevista per la zona di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico.

2. Dette aree sono automaticamente assoggettate a variazioni di estensione e di disciplina conseguenti a sopravvenienze normative.

3. Per le aree di rispetto e vincolo definite da leggi nazionali o regionali vigenti, valgono le disposizioni in esse contenute.

4. Nel territorio comunale sono classificati i seguenti vincoli:

- Paesistico e di tutela ambientale
- Idrogeologico
- Aree boscate
- Aree protette
- Demanio Marittimo
- Demanio Forestale
- Demanio Militare

5. In generale le fasce di rispetto non sono indicate nella cartografia di R.U. poiché sarà sufficiente dimostrare a cura degli interessati il rispetto delle distanze minime fissate dalle disposizioni di leggi in riferimento ai seguenti impianti:

- strade
- ferrovie
- elettrodotti
- metanodotti
- corsi d'acqua

6. Per le aree **Zone di rispetto cimiteriale** è fissata una estensione di ml. 100 dal limite esterno dell'area indicata in cartografia di RU. In tale area sono vietate nuove costruzioni non attinenti la funzione cimiteriale e sono ammessi solo interventi volti al mantenimento del suolo in condizioni di efficienza agricola e di salvaguardia ambientale, nonché aree a parcheggio. Le zone di rispetto cimiteriale potranno altresì essere destinate a "Parco della memoria" attraverso un progetto unitario che vada a valorizzare le relazioni con la struttura insediativa: la perimetrazione delle aree di rispetto potrà essere ampliata, in modo da renderla funzionale alla realizzazione di questi spazi, secondo le procedure amministrative previste. L'ampliamento delle strutture cimiteriali può avvenire all'interno delle relative aree di rispetto solo se queste vengono corrispondentemente e contemporaneamente aumentate. Negli interventi di ampliamento e ristrutturazione, dovranno essere salvaguardati i caratteri architettonici e formali degli organismi cimiteriali di formazione storica, sia attraverso opere di restauro che di riqualificazione, ripristinando l'unità formale spesso degradata a seguito di successivi interventi di ristrutturazione ed ampliamento. I nuovi interventi di ampliamento dovranno stabilire con l'esistente una unità architettonica e formale, nel rispetto del contesto paesaggistico.

7. Per le Zone di rispetto degli **impianti di depurazione** è fissata una estensione di ml. 100 dal limite esterno dell'area indicata in cartografia di R.U. ai sensi delle Disposizioni del Ministero dei LLPP del 4 febbraio 1977. In tale area sono vietate nuove costruzioni; i soli interventi ammessi sono volti al mantenimento del suolo in condizioni di efficienza agricola e di salvaguardia ambientale, nonché alla formazione di adeguate barriere seguendo le indicazioni contenute nell'elaborato "Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio - parte terza - punto 6 - Impiego di vegetali nella ricostruzione ambientale".

8. In caso di eventuali sovrapposizioni tra le aree pianificate dal presente R.U. e il perimetro delle **Aree Demaniali** come individuato nel Piano Attuativo delle aree per la balneazione marina approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.6 del 31/01/2007 e relativa variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale 35 del 30/05/2008, valgono le indicazioni, prescrizioni e previsioni contenute nel Piano Attuativo.

CAPO VIII - Norme Finali

Art.62. Barriere architettoniche

1. Costituisce parte integrante del R.U. il piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche (P.A.B.A.).

Art.63. Salvaguardie e norme transitorie

1. Costituiscono salvaguardia del Regolamento Urbanistico 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 Regolamento Urbanistico, tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme, salvo restrizioni maggiori contenute nella disciplina urbanistica in vigore o in salvaguardia.

3. Le misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del presente Regolamento Urbanistico non si applicano:

a) alle istanze di titolo abilitativo, nonché a tutte le pratiche, presentate anteriormente alla data di adozione delle presenti norme;

b) alle SCIA presentate anteriormente alla data della deliberazione consiliare di adozione del Regolamento medesimo.

4. L'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

5. I Permessi a costruire, i titoli abilitativi rilasciati (e le dichiarazioni di inizio attività che abbiano conseguito efficacia) prima della data di adozione del R.U. 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 R.U. i lavori non abbiano avuto inizio.

6. Sono fatte salve tutte le misure di salvaguardia previste dal Piano Strutturale.

7. In riferimento al documento facente parte del presente Regolamento Urbanistico denominato "Estratto delle modifiche da sottoporre a ripubblicazione", si specifica che tale aree diventeranno efficaci solo dopo l'approvazione delle stesse, che avverrà dopo la loro riadozione, ripubblicazione sul BURT e discussione delle eventuali osservazioni in C.C.

TITOLO V

DISPOSIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

Art.64. Disposizioni generali relative alla conservazione del suolo, degli ecosistemi, della flora e della fauna

Art.64.1 - Disposizioni generali

1. I progetti di interventi riguardanti la sistemazione dei versanti utilizzati a fini agricoli, che prevedano la realizzazione di opere di contenimento, di riduzione dei fattori erosivi, drenaggio e regimazione delle acque, dovranno essere realizzati 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 di edifici.

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.64.2 - Riserva Naturale Biogenetica e SIR-ZPS "Tomboli di Cecina", SIC "Boschi di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello, ANPIL "Macchia della Magona"

1. Nei territori ricadenti nella Riserva Naturale Biogenetica e SIR "Tomboli di Cecina", nel SIC 51 "Boschi di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello e nell'ANPIL "Macchia della Magona sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti nei Piani di gestione e nel Regolamento delle relative aree protette

2. Le iniziative previste in queste norme non sono tali da far presupporre una incidenza significativa nei confronti degli ecosistemi e degli aspetti naturalistici in genere caratterizzanti le "aree protette".

Art.64.3 - Aree boscate e della pineta storica

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

2. In tali aree sono vietati disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco.

3. Nelle zone boschive e ripariali, individuate con apposita simbologia sull'Allegato alla Verifica di conformità del PIT-PPR – QC1 "Tavola dei vincoli sovraordinati", ogni intervento deve assicurare:

- la conservazione dei sistemi vegetazionali autoctoni e tipici dei luoghi;
- il mantenimento e il ripristino e la gestione delle aree boschive;
- il mantenimento e il ripristino di percorsi all'interno dei boschi;
- il divieto di inserimento di specie alloctone e infestanti.

4. In queste aree sono ammissibili:

- gli interventi necessari all'esercizio della silvicoltura, delle attività agricole e ad essa connesse;
- l'installazione di cartellonistica e segnaletica di interesse pubblico e di aziende agricole, aventi caratteristiche idonee e compatibili con il contesto storico-paesaggistico circostante;
- la predisposizione di siti destinati ad attività di tempo libero con strutture semplici o amovibili e con sistemazioni del terreno di modesta entità;

5. In queste zone sono consentite le destinazioni d'uso riferite alla seguente categoria funzionale:

- agricola ed altre attività ad essa connesse ed in particolare

6. Nelle aree boscate è vietata la costruzione di nuovi edifici e limitatamente alle aree poste all'interno delle aree urbane e di influenza urbana ricadenti all'interno delle UTOE sono consentite modeste riduzioni della vegetazione presente e conseguente utilizzo del terreno per destinazioni diverse da quelle forestali, in coerenza con quanto disposto all'art 41 della L.R. 39/00 e s.m.i. nonché dal relativo regolamento di Attuazione n. 48/R del 2003. Tali trasformazioni, che devono avere il carattere di eccezionalità, possono essere attuate solo a seguito di indagini di dettaglio che ne supportino l'ammissibilità. Qualora venga accertata la possibilità trasformare la copertura vegetazionale, in coerenza con quanto disposto dall'art. 44 della medesima legge, e dall'art. 81 del relativo regolamento, devono essere attivate le misure per il rimboschimento compensativo in altre aree che nel presente Regolamento Urbanistico sono state indicate come aree di riqualificazione ambientale o con presenza di criticità idrogeologiche.

7. Sono consentite semplici recinzioni in pali di legno e rete, muri di contenimento con finiture o materiali tradizionali, opere di sistemazione idrogeologica privilegiando interventi di ingegneria naturalistica.

8. Dovranno essere tutelate attraverso il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica le proprietà pubbliche forestali, le aree del patrimonio agricolo forestale regionale e comunale.

9. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche

10. Le formazioni forestali costiere autoctone, come individuate negli elaborati grafici, devono essere preservate e tutelate, mediante anche una gestione selvicolturale idonea, il controllo delle fitopatologie, nonché la tutela della rinnovazione spontanea dei pini.

Art.65. Disposizioni generali relative alla tutela delle risorse idriche di sottosuolo

Art.65.1 - Monitoraggio delle condizioni idrogeologiche e di qualità delle acque sotterranee

1. L'Amministrazione Comunale porrà i presupposti per la creazione di una banca dati delle condizioni idrogeologiche inserendo nel Sistema Informativo comunale i dati relativi al livello della falda idrica (misure piezometriche) e alla qualità delle acque (analisi chimiche e fisico - chimiche) di volta in volta provenienti dagli studi, dalle indagini e dai monitoraggi eseguiti a supporto di progetti di qualsiasi natura, sia di tipo edificatorio, di bonifica, che di ricerca di nuove risorse idriche. I dati tabellari dovranno essere riferiti alla localizzazione di punti di captazione e di prelievo georeferenziati con un dettaglio non inferiore alla scala 1:5.000.

Art.65.2 - Ricerca e sfruttamento delle risorse idriche di sottosuolo

1. Obiettivo strategico dell'Amministrazione Comunale è il miglioramento delle condizioni di bilancio idrico mediante la pianificazione e gestione della risorsa idrica, anche al fine di una corretta distribuzione dei prelievi riguardanti le acque di sottosuolo

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

3. Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo nelle aree consentite al di fuori delle aree di rispetto, anche ad uso domestico, sia all'interno che all'esterno delle aree soggette a "Vincolo Idrogeologico" oltre che dagli uffici competenti della Amministrazione Provinciale devono essere autorizzate, in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino e d'Ambito, dall'Amministrazione Comunale, che valuta le relative dichiarazioni di inizio attività sulla base della documentazione allegata, consistente:

- nella Relazione geologia e idrogeologica,
- nel quadro dei vincoli,
- nel Progetto preliminare dell'opera di emungimento prevista, con indicazione dei fabbisogni idrici e indicazioni riguardanti la gestione dei detriti di perforazione e delle acque di spurgo.

4. I documenti riguardanti i risultati della ricerca, oltre agli uffici competenti della Provincia di Livorno, dovranno essere fatti pervenire alla A.C. compresi di una Relazione tecnica che descriva, nell'ambito del progetto definitivo dell'opera di emungimento, anche gli usi e i fabbisogni.

Art.66. Disposizioni generali relative alla tutela delle risorse idriche superficiali

Art.66.1 - Prelievi da acque superficiali

1. Gli obiettivi di tutela sono perseguibili esclusivamente attraverso la regolamentazione di nuovi prelievi e la periodica revisione delle concessioni ed attingimenti in essere oltre che favorire l'allocazione di acque superficiali a concessioni per usi diversi dal potabile, rispetto ad acque sotterranee, favorendone l'accumulo durante stagioni di piena.

2. Le richieste di rinnovo delle concessioni o autorizzazione oltre che dagli uffici della Provincia di Livorno e dell'Autorità di Bacino e d'Ambito, devono essere valutate dalla A.C. sulla base di una Relazione tecnica che descriva:

- le caratteristiche dell'opera di derivazione,
- l'entità dei quantitativi idrici disponibili,
- gli effetti indotti sul corso d'acqua sulla disponibilità residua in base all'entità di prelievo e degli afflussi idrici.

3. L'A.C. si riserva, sulla base dei risultati della relazione tecnica, di richiedere la revoca o sospensione della

Art.67. 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, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:

- la realizzazione di reti idriche distinte fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per gli usi compatibili e riservare le acque di migliore qualità al consumo umano;
- la realizzazione di serbatoi di raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili; i serbatoi dovranno essere dimensionati sulla base dei fabbisogni e delle funzioni per le quali sono dedicati (irrigazione dei giardini, usi dei servizi igienici, condizionamento ecc.);
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
- l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nei cicli produttivi industriali;
- l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
- la realizzazione di pozzi privati per l'approvvigionamento da falda, compatibilmente con le condizioni idrogeologiche dei luoghi;

- l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
 - la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.).
5. L'impossibilità tecnica, ambientale o economica di non potere realizzare quanto prescritto dovrà essere motivata e dimostrata nell'ambito della Relazione di Progetto.

Art.68. Disposizioni generali relative alla depurazione delle acque

Art.68.1 - Monitoraggio

1. 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.
2. I dati, con la scadenza stabilita dal Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente, dovranno essere fatti pervenire all'ufficio competente della A.C. che li inserirà nel proprio Sistema Informativo.
3. Qualora i controlli evidenziassero il mancato rispetto dei parametri di legge per la qualità delle acque reflue in uscita dagli impianti, dovrà essere prevista la messa in opera di sistemi finalizzati a un affinamento degli effluenti e comunque alla salvaguardia del corpo recettore da eventuali impatti dovuti a situazioni di emergenza nella gestione dell'impianto.

Art.68.2 - Elaborati di progetto

1. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere:
 - a) la valutazione dei volumi e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
 - b) la verifica dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti;
 - c) i progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:
 - la verifica della necessità o opportunità di realizzazione di un sistema di depurazione autonomo, comunque già collegato alla rete fognaria esistente, concordato con l'Ente Gestore dei Servizi Idrici Integrati;
 - la realizzazione del collegamento alla rete esistente, in forma di fognatura separata fra acque nere e acque meteoriche;
 - la realizzazione, nel territorio rurale, di impianti di fitodepurazione, a servizio di piccole comunità.
2. Si dispone inoltre che:
 - a) gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica 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.

3. Le presenti norme potranno essere integrate ed aggiornate sulla base delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.

Art.69. Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento acustico

1. Con riferimento al Piano di Classificazione Acustica comunale le trasformazioni edilizie e funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dalla normativa in materia. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

2. I progetti riguardanti i nuovi insediamenti localizzati in aree con livelli critici di rumorosità dovranno:

- essere corredati da studi e indagini che valutino e le emissioni acustiche in atmosfera generati dalle trasformazioni, la loro interazione con le fonti di inquinamento acustico esistente;

- prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera;

- prevedere la realizzazione degli interventi con soluzioni tecniche e costruttive che permettano un buon isolamento acustico;

- prevedere iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa, nell'area oggetto d'intervento o trasformazione.

3. I progetti riguardanti la realizzazione di nuove infrastrutture viarie dovranno:

- essere corredati da studi e indagini che valutino i volumi di traffico indotto e le emissioni acustiche in atmosfera generati dalla realizzazione delle opere, la loro interazione con le fonti di inquinamento acustico esistente;

- prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e materiali, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera;

4. 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. In questi

documenti dovrà essere indicato il beneficio previsto a seguito della attuazione delle misure di mitigazione e definito un piano di monitoraggio. Il soggetto attuatore è tenuto a fare pervenire all'A.C. i risultati del monitoraggio con le modalità e le scadenze prevista nel Disciplinare da redigersi di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Art.70. Disposizioni per il potenziamento della raccolta differenziata dei rifiuti

1. I progetti riguardanti sia i nuovi insediamenti che gli interventi in ambito turistico dovranno prevedere, sulla base di appositi studi, la messa in opera di Isole Ecologiche per la raccolta differenziata delle tipologie di rifiuto stabilite dall'Ente Gestore dei Servizi di Igiene Urbana.

2. Il dimensionamento delle opere e la struttura del servizio 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. In questi documenti dovrà essere indicato il beneficio previsto a seguito della attuazione delle misure di mitigazione e definito un piano di monitoraggio dei risultati della raccolta. Il soggetto attuatore è tenuto a fare pervenire all'A.C. i risultati del monitoraggio con le modalità e le scadenze prevista nel Disciplinare da redigersi di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Art.71. Terre e rocce da scavo

1. Lo smaltimento o riutilizzo delle terre da scavo è soggetto alle disposizioni del D.Lgs 152/2006, del D.Lgs. n.4 del 16 gennaio 2008: "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale", aggiornato agli art. 185-186 con Legge n.2/2009 e Legge n. 13/2009, Regolamento di cui al D.M. 161/2012, artt.41 e 41 bis del D.L. 21/6/2013 n.69 così come convertito in L.9/8/2013 n.98.

2. In particolare: le terre e rocce da scavo, anche di gallerie, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché:

- a) siano impiegate direttamente nell'ambito di opere o interventi preventivamente individuati e definiti;
- b) sin dalla fase della produzione vi sia certezza dell'integrale utilizzo;
- c) l'utilizzo integrale della parte destinata a riutilizzo, sia tecnicamente possibile senza necessità di preventivo trattamento o di trasformazioni preliminari per soddisfare i requisiti merceologici e di qualità ambientale idonei a garantire che il loro impiego non dia luogo ad emissioni e, più in generale, ad impatti ambientali qualitativamente e quantitativamente diversi da quelli ordinariamente consentiti ed autorizzati per il sito dove sono destinate ad essere utilizzate;
- d) sia garantito un elevato livello di tutela ambientale;
- e) sia accertato che non provengono da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;

- f) le loro caratteristiche chimiche e chimico-fisiche siano tali che il loro impiego nel sito prescelto non determini rischi per la salute e per la qualità delle matrici ambientali interessate ed avvenga nel rispetto delle norme di tutela delle acque superficiali e sotterranee, della flora, della fauna, degli habitat e delle aree naturali protette. In particolare deve essere dimostrato che il materiale da utilizzare non sia contaminato con riferimento alla destinazione d'uso del medesimo, nonché la compatibilità di detto materiale con il sito di destinazione;
- g) la certezza del loro integrale utilizzo sia dimostrata. L'impiego di terre da scavo nei processi industriali come sottoprodotti, in sostituzione dei materiali di cava, e' consentito nel rispetto delle condizioni fissate all'articolo 183 del D.Lgs. 152/06.

3. Le terre e rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto delle condizioni di cui al punto precedente, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti del D.Lgs 152/06.

Art.72. Disposizioni per il risparmio energetico

Art.72.1 - Disposizioni generali

1. Le seguenti disposizioni sono finalizzate a favorire un corretto uso delle risorse energetiche, con l'obiettivo di rendere sostenibili le nuove previsioni insediative e ridurre i consumi riconducibili agli insediamenti e attività esistenti.
2. I progetti, sottoposti all'esame degli Uffici competenti della A.C. dovranno prevedere soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti rinnovabili.
3. Le disposizioni dovranno essere integrate ed aggiornate sulla base di quanto prescritto dalla normativa vigente e contemplato nel Piano Energetico Regionale, dovranno adeguarsi alle disposizioni del Piano Energetico Provinciale.
4. I progetti di interventi che prevedano l'insediamento di nuove utenze dovranno essere supportati dalla verifica del bilancio complessivo dell'insediamento e/o della attività e dovranno prevedere opere, soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, a garanzia di un adeguato approvvigionamento, alla riduzione dei consumi e alla eliminazione degli sprechi. In particolare si dovrà valutare la possibilità di realizzare impianti di produzione di energia diffusa tramite microgenerazione a fonti rinnovabili o coenergetica.
5. 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.

Art.72.2 - Disposizioni particolari

1. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere la valutazione del fabbisogno energetico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento e la valutazione dell'effetto di tale fabbisogno sul bilancio energetico complessivo del comune.
2. I progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:

- a) l'ottimale disposizione degli edifici all'interno della lottizzazione, in modo da utilizzare la schermatura prodotta anche dai volumi edificati circostanti per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
 - b) l'ottimale disposizione dei locali e delle aperture nei confronti delle condizioni di irraggiamento stagionale delle facciate, in modo da permettere il massimo irraggiamento possibile in inverno e il minimo in estate;
 - c) la realizzazione di locali adibiti alla maggiori frequenze con aerazione naturale diretta, evitando di realizzare locali con illuminazione e ventilazione forzata;
 - d) l'utilizzo di materiali edili e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita;
 - e) la colorazione opportuna delle coperture, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione;
 - f) la realizzazione di coperture di tipo ventilato e disposte e già predisposte ad accogliere impianti solari termici o solari fotovoltaici;
 - g) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
 - h) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
 - i) l'utilizzo di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle pareti dei locali);
 - j) la realizzazione di impianti di climatizzazione in luogo di soli impianti di riscaldamento o condizionamento;
 - k) gli strumenti di controllo dei consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale, interruttori crepuscolari;
 - l) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate grazie all'evapotraspirazione e controllando l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti con l'ombreggiamento attraverso la progettazione del verde (l'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e ovest è consigliato in quanto può ridurre l'assorbimento della radiazione solare in estate e limitare le dispersioni delle pareti in inverno oltre all'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord può ridurre le dispersioni per convezione e proteggere dai venti freddi in inverno) e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.
 - m) l'uso di impianti centralizzati di produzione calore negli edifici di nuova costruzione ad uso residenziale composti da più di 4 unità immobiliari è opportuno prevedere la realizzazione di un impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con sistemi di termoregolazione e contabilizzazione individuale dei consumi.
3. Nei documenti a supporto del progetto dovranno essere indicati:
- a) i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa,
 - b) il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti,

- c) i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico,
- d) i sistemi di coibentazione,
- e) l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie arboree caducifoglie che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni,
- f) il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori,
- g) i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso,
- h) la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento,
- i) altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

Art.72.3 - Impianti d'illuminazione esterna

1. Si stabiliscono le disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna, modalità e termini per l'adeguamento degli impianti pubblici alle prescrizioni per la prevenzione dell'inquinamento luminoso.

2. Criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna:

- a) la realizzazione di impianti che non disperdano luce verso il cielo;
- b) impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta e bassa pressione o a led; possono essere utilizzate altri tipi di lampade unicamente dove è assolutamente necessaria la corretta percezione dei colori e, comunque, anche in detti casi il rapporto lumen/watt non dovrà essere inferiore a 80;
- c) per le strade con traffico motorizzato selezionare i livelli minimi di luminanza ed illuminamento previsto dalle normative tecniche UNI 10439 o DIN 5044;
- d) evitare per i nuovi impianti di illuminazione con ottiche di tipo stradale l'adozione di sistemi di illuminazione con emissione massima superiore a 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 95° e oltre (0 cd/klm a 90° e oltre nelle zone tutelate); per le ottiche ornamentali (sfere, lanterne e similari) evitare l'adozione di corpi illuminanti con emissione massima superiore a 10 cd/klm a 90°, 0,5 cd/klm a 120° e 0 cd/klm a 130° e oltre;
- e) limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio luminoso verso il basso, in modo da non superare l'emissione massima di 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° e oltre. Nelle zone tutelate il limite è di 0 cd/klm a 90° e oltre;
- f) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso nella misura del 50% del flusso totale dopo le ore 22,00 e dopo le ore 23,00 nel periodo di ora legale. Nelle aree private, residenziali, commerciali e industriali si prevede lo spegnimento programmato totale degli impianti dopo i suddetti orari, eventualmente integrato per ragioni di sicurezza dalla presenza di sensori di prossimità in grado di attivare temporaneamente gli impianti in caso di intrusione o per necessità di utilizzo.

Art.73. Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento elettromagnetico

Art.73.1 - Monitoraggio

1. L'inquinamento elettromagnetico nel territorio comunale dipende essenzialmente dagli elettrodotti presenti e da fonti riconducibili agli impianti di telefonia mobile.
2. L'Amministrazione Comunale provvederà a verificare periodicamente i livelli di emissioni attivando un piano di monitoraggio in accordo con l'ARPAT.

Art.73.2 - Disposizioni generali

1. Oltre al rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti in materia che definiscono i limiti cautelativi per l'esposizione della popolazione e stabiliscono la disciplina per l'autorizzazione all'installazione e all'esercizio degli impianti fissi per telecomunicazioni e radiotelevisivi, al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e garantire un corretto funzionamento dei servizi risultino compatibile con un ordinato assetto urbanistico e con la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali, si individuano le seguenti direttive.
2. I progetti di nuovi impianti, fonte di emissioni elettromagnetiche, dovranno contenere:
 - a) la definizione delle fasce di rispetto riferite alle singole tipologie di impianto,
 - b) la valutazione dell'intensità del campo elettrico e del campo di induzione magnetica,
 - c) i limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici generati, in qualunque punto accessibile alle persone, stabiliti in relazione ai presumibili tempi di permanenza giornaliera nelle aree in esame.
3. Nel caso si riscontrino valori superiori ai limiti di legge in zone abitative, adibite ad attività produttive, ricreative, scolastiche e comunque accessibili alla popolazione, il Comune deve ordinare le azioni di risanamento volte a ricondurre i livelli nei limiti previsti.

Art.74. Valutazione degli Effetti Ambientali

1. La Valutazione degli Effetti Ambientali (VEA) fa parte del complesso degli studi utili a definire, a diverso livello di dettaglio, la sostenibilità delle previsioni urbanistiche, le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio; in questa ottica va intesa come un approfondimento della "*Valutazione Ambientale Strategica*" ai sensi L.R. 10/2010 ed espressamente prevista dalla L.R. 1/2005 a corredo degli atti di pianificazione della Regione Toscana.
3. La Valutazione degli Effetti Ambientali (VEA), di cui si definisce la struttura in queste disposizioni, si ispira alla più nota Valutazione di Impatto Ambientale dalle norme di applicazione e dalla L.R. 61/2003 in materia di Autorizzazione Integrata Ambientale.

Art.74.1 - Ambiti di applicazione

1. La VEA si applica alle fasi di attuazione e di progetto esecutivo delle principali previsioni di questo Regolamento Urbanistico, definite in base a:
 - superficie di suolo impegnata o trasformata,
 - numero di residenti o insediati,
 - numero di addetti previsti.
2. Si riportano di seguito gli ambiti di applicazione:
 - a) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica e Sostituzione Edilizia di superficie territoriale maggiore di 3.000 mq.;
 - b) Interventi edificatori nel territorio rurale di superficie maggiore di 5.000 mq.
 - c) Trasformazioni agrarie dei suoli superiori ai 5.000 mq.
 - d) Modifiche morfologiche dei suoli che comportino la movimentazione di volumi di terre superiori ai 5.000 mc.
 - e) Viabilità pubblica e privata extraurbana.
3. La valutazione degli effetti riguarda l'ambiente nel suo significato più ampio di: ambiente fisico, come derivante dai processi naturali che si sono evoluti nel tempo, ambiente antropico, come derivante dai processi di trasformazione voluti (o subiti) dall'uomo, ambiente sociale e ambiente economico.
4. Fattori quali: l'importanza dello studio ambientale, l'impegno scientifico che comporta, il suo costo, il tempo necessario per redigerlo, sono commisurati all'importanza del progetto che viene valutato e al grado di conoscenza dell'ambiente che lo ospita. Quanto più l'ambiente è già "determinato" quanto più agevole risulta acquisire le informazioni e meno oneroso redigere lo studio.

Art.74.2 - Struttura della procedura di valutazione

1. Indipendentemente dall'importanza del progetto la VEA deve contenere:
 - a) **Il quadro di riferimento progettuale** - descrizione sintetica del progetto nei suoi dati dimensionali.
 - b) **Il quadro di riferimento programmatico** - inquadramento del progetto nel processo pianificatorio che lo ha condotto all'attuazione e sue relazioni con il complesso di atti pianificatori comunali e sovracomunali.
 - c) **Il quadro di riferimento ambientale** - descrizione dell'ambiente nel quale il progetto si colloca.
 - d) **Valutazione degli effetti** - fase complessa, talvolta, di analisi che, attraverso la simulazione o previsione del comportamento di specifici indicatori ambientali nell'ambiente, modificato a seguito della realizzazione del progetto, forniscono al Valutatore gli elementi per dichiarare accettabile o sostenibile (e a quale costo o con quale sacrificio o con quale beneficio) il progetto.
 - e) **Misure di mitigazione** - correttivi, complesso delle opere, evidentemente non facenti parte del progetto nella sua prima versione, necessarie a rendere il progetto sostenibile o capace di produrre maggiori benefici.

Art.74.3 - Struttura di valutazione

1. La struttura di valutazione è individuata in diversi rappresentanti dei dipartimenti comunali, con competenze in campo tecnico, gestionale, economico e amministrativo.

Art.74.4 - Ambito di studio

1. Le fasi di studio dell'ambiente nel quale il progetto si colloca, riguardano, di norma il complesso delle componenti come descritto nella tabella seguente, per una estensione territorio capace di contenere il propagarsi degli effetti. Le carte tematiche descriventi i diversi ambiti di studio risulteranno di diversa scala e potranno descrivere processi e temi su superfici anche molto diverse.

COMPONENTI AMBIENTALI IMPATTATE	
SUOLO E SOTTOSUOLO	PAESAGGIO
ACQUE SUPERFICIALI	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
ACQUE DI FALDA	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE
ATMOSFERA E CLIMA	EMERGENZE AMBIENTALI
VEGETAZIONE FORESTALE	SERVIZI E INFRASTRUTTURE
FAUNA - ECOSISTEMI	VINCOLI TERRITORIALI
RISORSE NATURALI	ASPETTI SOCIO-ECONOMICI

Art.74.5 - Indicatori ambientali

1. Rappresentano le entità misurabili di un effetto prodotto dal complesso di azioni elementari costituenti il progetto, nelle sue fasi di cantiere e a regime (a progetto realizzato); quelle strategiche, utilizzate nella Valutazione Integrata del R.U. sono state: il numero di residenti insediati, il numero di abitanti equivalenti, le superfici trasformate, i coefficienti di consumo delle risorse, le superfici delle previsioni interessate da rischio idraulico e geomorfologico. A livello di valutazione dell'attuazione di una previsione si dovrà scendere ad un dettaglio maggiore, definito da indicatori quali concentrazioni di emissioni, intensità, costi economici e ambientali. Gli effetti misurati a seguito del comportamento dell'indicatore saranno positivi, negativi, transitori, irreversibili, reversibili nel medio o lungo termine.

2. Le stime degli effetti potranno essere sia qualitative, per i progetti di minore rilevanza, che quantitative e potranno avvalersi di simulazioni e applicazioni di modelli matematici e previsionali. Le valutazioni sull'estetica dei luoghi e sul paesaggio dovranno avvalersi di strumenti evoluti di rendering.

TITOLO VI: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE, GEOTECNICHE, SISMICHE E DI RISCHIO IDRAULICO

Art.75. Campo di applicazione

1. In questo titolo si definiscono i criteri, parametri, i limiti, i condizionamenti di fattibilità geologico-tecnica, sismica, idrogeologica e idraulica riguardanti:
 - le previsioni urbanistiche, le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio;
 - gli interventi sugli insediamenti esistenti;
 - gli interventi di qualsiasi altra natura che abbiano interazioni con il suolo e il sottosuolo.
2. Queste disposizioni fanno particolare riferimento ai contenuti del Decreto del Presidente della Giunta regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" in materia di indagini geologiche) in attesa che vengano emanati i regolamenti di cui all'Art. 104 della L.R.T. 65/2014 come indicato all'art. 245 della stessa legge.
3. I progetti, riguardanti interventi di qualsiasi natura, dovranno tenere di conto delle prescrizioni e dei suggerimenti contenuti nella Relazione Geologica (RG) e nella Relazione Geotecnica (RGT) e negli altri elaborati a corredo del progetto con particolare riferimento alla Relazione di corredo agli Studi Idrologici e Idraulici (RI). Le eventuali opere per la messa in sicurezza geologica, idrogeologica e idraulica dovranno essere adeguatamente descritte negli elaborati progettuali.
4. Elaborati a corredo del progetto:
 1. La Relazione Geologica e parametrizzazione geotecnica dei terreni (RG),
 2. La Relazione Geotecnica (RGT),
 3. Lo Studio Idrologico e Idraulico di progetto esecutivo (eventuale).

Art.76. Elaborati descrittivi le condizioni di pericolosità e in relazione ai fini insediativi

1. Le condizioni di pericolosità sono descritte nei seguenti elaborati geologici e ambientali redatti in aggiornamento del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale in scala 1:10.000:

Elaborati cartografici del quadro conoscitivo

 - G.QC 1 - Carta geolitologica;
 - G.QC 2 - Carta litotecnica e dei dati geologici;
 - G.QC 3 - Carta delle problematiche idrogeologiche;
 - G.QC 4 - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica;
 - G.QC 5 - Carta delle aree a pericolosità geologica;
 - G.QC 6a - Carta delle aree a pericolosità idraulica;
 - G.QC 6b - Carta dei battenti idraulici TR200;
 - G.QC 7 - Carta delle aree a pericolosità sismica.
2. Costituisce il riferimento per la definizione delle aree a pericolosità idraulica lo Studio Idrologico e Idraulico appositamente redatto a supporto del terzo Regolamento Urbanistico e descritto in Allegato 3 alla Relazione Geologica di Fattibilità.
3. Costituisce il riferimento per la messa in sicurezza idraulica del territorio l'Allegato 4 alla Relazione Geologica di Fattibilità descrivente i progetti delle opere di messa in

sicurezza idraulica di tipo strutturale in fase di definitiva approvazione da parte degli enti competenti.

Art.77. Elaborati descrittivi le condizioni di fattibilità delle previsioni urbanistiche infrastrutturali

1. Gli elaborati geologici di fattibilità per fattori geomorfologici, sismici e idraulici del Regolamento Urbanistico derivano dal confronto fra le rispettive pericolosità e le previsioni urbanistiche. La gestione su GIS della cartografie ha permesso, con metodi di geoprocessing, la redazione dei seguenti documenti in scala 1:4.000, della Relazione Geologica di Fattibilità e dei relativi allegati.

a. Cartografie di fattibilità

G.Pr 1 – Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (aree extraurbane);

G.Pr 2 – Carta di fattibilità per fattori idraulici (aree extraurbane);

G.Pr 3 – Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (Marina di Bibbona);

G.Pr 4 – Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (Bibbona - La California);

G.Pr 5 – Carta di fattibilità per fattori idraulici (Marina di Bibbona).

G.Pr 6 – Carta di fattibilità per fattori idraulici (Bibbona - La California).

b. Relazione Geologica di Fattibilità. (Allegato 1 in testo: Disposizioni per la redazione della Relazione Geologica e Geotecnica e sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche).

Allegati alla Relazione Geologica

c. Allegato G1a Repertorio dei dati geologici;

d. Allegato G1b Repertorio dei pozzi da archivio ISPRA;

e. Allegato G.2 Relazione sulle indagini sismiche;

f. Allegato G.3 Studio Idrologico e Idraulico;

g Allegato G.4 Progetti di messa in sicurezza idraulica

Art.78. Opere per la messa in sicurezza idraulica, geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica

1. Le norme e le prescrizioni di cui agli articoli seguenti fanno riferimento a opere per la messa in sicurezza sia del patrimonio edilizio esistente (PEE) che delle nuove previsioni insediative e infrastrutturali. Si chiarisce di seguito il significato dei vari termini utilizzati.

Glossario dei termini utilizzati

Indagini geologiche: rilievi geologici di superficie, rilievi fotogeologici, idrogeologici e strutturali, prospezioni geognostiche speditive (scavi meccanici).

Prospezioni geognostiche: sondaggi a carotaggio continuo, prove in situ, prove penetrometriche statiche (CPT) o dinamiche pesanti (DPSH) di tipo standard, indagini geofisiche, indagini geoelettriche, prelievo e analisi fisico-meccaniche di campioni disturbati e indisturbati di terre).

Interventi per la messa in sicurezza geologica, geotecnica e sismica sui terreni di fondazione, rilevati, sbancamenti, scavi e versanti:

Opere strutturali: opere di contenimento (muri e opere simili), briglie, fondazioni speciali (palificazioni), terre armate, consolidamenti (tiranti, micropali), palificate (anche di Ingegneria Naturalistica).

Opere non strutturali: drenaggi, inerbimenti, altre opere di rivegetazione, rimboschimenti, altre opere di Ingegneria Naturalistica (vedi Principi e linee guida per l'Ingegneria Naturalistica – Sviluppi e applicazioni in Toscana, Regione Toscana, AA. VV. 2001).

Interventi per la messa in sicurezza idrogeologica (falda idrica): paratie e palancole, pozzi e trincee drenanti.

Modesto manufatto. Per modesto manufatto s'intende:

- un nuovo edificio o un ampliamento di edificio esistente, di superficie utile lorda di 50 mq., altezza massima fuori terra di 4,0 m., volume massimo di 200 mc.
- un ampliamento per sopraelevazione di superficie utile lorda di 50 mq., volume massimo di 200 mc.;
- interventi di ristrutturazione, restauro, risanamento e manutenzione straordinaria che non comportino variazione nella distribuzione dei carichi sui terreni di fondazione o scavi maggiori di 50 cm.;
- serre, tettoie, silos orizzontali e depositi interrati di serbatoi GPL fino a 3 mc, quali pertinenze di attività o di residenza;
- parcheggi di superficie e piazze in aree di aperta pianura;
- cabine elettriche, stazioni di pressurizzazioni del gas o di sollevamento reflui, armadi di controllo, colonnine antincendio, nonché ogni altro impianto ad essi riconducibile, avente caratteristiche simili;
- manufatti e strutture precarie e ogni altra opera non ancorata al suolo;
- strade in aree di aperta pianura con larghezza massima di 3,00 m. più banchina;
- muri di sostegno e contenimento di terre fino ad 1,50 m di altezza, non riguardanti edifici e altre opere infrastrutturali.

Modesto intervento. Per modesto intervento si intende:

- scavi di sbancamento di altezza massima pari a 2,00 m. ad una distanza minima, da qualunque manufatto esistente, pari al doppio della profondità dello scavo;
- scavi a sezione ridotta con profondità massima di 1,30 m. ad una distanza minima, da qualunque manufatto esistente, pari al doppio della profondità dello scavo. Viene fatta deroga relativamente alla sola distanza da manufatti, per quanto concerne i punti di allacciamento di sottoservizi ad essi diretti;
- riordini fondiari e/o bonifiche agrarie in aree con pendenze minori del 10%, di superficie inferiore a 5.000 mq. e con movimenti di terre per volumetrie totali massime di 2.500 mc.;
- interventi di ripristino allo stato originale di muri a secco facenti parte di terrazzamenti del versante per l'utilizzazione agricola del suolo.

Patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente). In relazione alle prescrizioni contenute negli elaborati di pericolosità e fattibilità si intende per "patrimonio edilizio esistente" (PEE) le aree edificate A (A1, A2), le aree edificate di completamento a prevalente funzione residenziale: ZONE B (B1, B2); ID, IDC; le aree di riqualificazione urbanistica RQ1, RQ2, le aree produttive di completamento D1 e D2, gli insediamenti commerciali esistenti soggetti a trasferimento DC1, Aree a varia destinazione esistenti AM, AS, ARS, Attrezzature Alberghiere e Residenze Turistiche Alberghiere esistenti

ART, Attrezzature a Campeggio esistenti Cm, le infrastrutture viabilità pubblica esistenti.

Interventi e opere di messa in sicurezza idraulica strutturali: casse di laminazione; aree a laminazione controllata; adeguamenti della sezione idraulica dei corsi d'acqua (alvei, argini fluviali e ponti, pennelli, briglie e altre opere trasversali); arginature.

Interventi e opere di messa in sicurezza idraulica strutturali a carattere locale: si tratta di opere anche non direttamente connesse con i corsi d'acqua, quali aree a laminazione controllata di battenti idraulici anche di transito, adiacenti agli interventi, arginate e con manufatti di sfioro, destinate ad accogliere anche i volumi sottratti all'infiltrazione per le nuove impermeabilizzazioni, con recapito controllato nel sistema fognario o nel reticolo idrografico superficiale, argini di protezione.

Interventi e opere di messa in sicurezza idraulica non strutturali: aree di laminazione naturali; rialzamenti dei terreni e rialzamento dei solai e dei piani terra degli edifici, valutati sull'entità del battente idraulico atteso e franco di sicurezza, senza aggravio sul rischio idraulico nelle arre contermini; vasche di accumulo dei volumi riferiti ai battenti idraulici con recapito controllato nel sistema fognario o nel reticolo idrografico superficiale; aree di stoccaggio provvisorio dei volumi idrici di compenso valutati sul battente idraulico, localizzate all'interno dell'area di previsione o in aree ad essa limitrofe rese disponibili, non edificabili, chiaramente delimitate e confinate.

Sistemi di autosicurezza: per interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente, in pericolosità idraulica elevata e molto elevata, in aree edificate, da definirsi e dimensionarsi sulla base degli approfondimenti di indagine di supporto ai progetti definitivi senza incremento delle pericolosità in altre aree (rialzamento dei solai e dei piani terra degli edifici, valutati sull'entità del battente idraulico atteso e franco di sicurezza, soglie, paratie stagne, infissi speciali locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, accessi a locali in sottosuolo con soglia a quote superiori al battente idraulico atteso e franco di sicurezza).

Interventi a diverso grado di vulnerabilità: per interventi ad altro grado di vulnerabilità si intendono edifici strategici e rilevanti, opere di interesse pubblico riferite a servizi essenziali (ospedali, scuole, strutture socio-sanitarie e socio assistenziali); per interventi a basso grado di vulnerabili si intendono i già definiti "modesti interventi" e "modesti manufatti".

Vulnerabilità del territorio: grado di perdita prodotto su un certo elemento o gruppi di elementi esposti a rischio, risultante dal verificarsi di un fenomeno naturale di una determinata intensità. La Vulnerabilità è espressa in una scala compresa fra 0 (nessuna perdita) e 1 (perdita totale) ed è una funzione dell'intensità del fenomeno e dell'elemento a rischio (CNR - GNDC 1994).

Pericolosità: la probabilità che un fenomeno potenzialmente distruttivo di determinata intensità si verifichi in un dato periodo di tempo e in una determinata area (CNR - GNDC 1994). La pericolosità esprime unicamente la probabilità di accadimento di un fenomeno naturale e non la probabilità che il verificarsi di tale fenomeno possa comportare danni a beni di qualsiasi tipo.

Rischio: il rischio è espresso dalla seguente "equazione del rischio":

$$R = P \times E \times V$$

Dove:

P è la pericolosità,

V è la vulnerabilità,

E sono gli elementi a rischio, quali popolazione, proprietà, attività economiche, servizi pubblici e beni ambientali in una data area esposta a rischio.

Art.79. Pericolosità geologiche, idrauliche e sismiche

1. Questo articolo riguarda l'adeguamento degli elaborati geologici di pericolosità redatti a supporto dei precedenti piani urbanistici alle disposizioni in tema di pericolosità determinate dal D.P.G.R. n.53/R 25/10/2011, ritenute valide in attesa che vengano emanati i regolamenti di cui all'Art. 104 della L.R.T. 65/2014 come indicato all'art. 245 della stessa legge.

2. In relazione alla pericolosità idraulica si sono apportate modifiche sostanziali agli studi idrologici e idraulici e alla Carta di pericolosità idraulica redatti a supporto del primo Regolamento Urbanistico con definizione delle aree allagabili e dei battenti idraulici per Tr30 e Tr 200.

Art.79.1 - Pericolosità geologica

G.1 - Pericolosità geologica bassa. Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfologici.

G.2 - Pericolosità geologica media. Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.

Sottoclassi:

G.2a – Aree di duna costiera in cui sono presenti litotipi sabbiosi il cui grado di addensamento costituisce elemento di attenzione per l'integrità delle strutture.

G.3 - Pericolosità geologica elevata. (P.F.E. del PAI Toscana Costa). Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

G.3a – Aree di fondovalle nelle quali possono verificarsi significativi fenomeni di subsidenza e cedimenti differenziali.

G.4 - Pericolosità geologica molto elevata. (P.F.M.E. del PAI Toscana Costa). Aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.

Art.79.2 - Pericolosità sismica

S.1 - Pericolosità sismica locale bassa. Zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

S.2 - Pericolosità sismica locale media. Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3).

S.2 - Pericolosità sismica locale media. Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3).

S.3 - Pericolosità sismica locale elevata. Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica (per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2); zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

S.4 - Pericolosità sismica locale molto elevata. Zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica in comuni classificati in zona sismica 2.

Art.79.3 - Pericolosità idraulica

La definizione delle classi di pericolosità per fattori idraulici derivano dallo Studio idrologico e Idraulico appositamente redatto a supporto del terzo Regolamento Urbanistico e descritto in Allegato 3 alla Relazione Geologica di Fattibilità.

I.1 - Pericolosità idraulica bassa. Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

I.2 - Pericolosità idraulica media. Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 \leq TR \leq 500$ anni.

Al di fuori delle UTOE interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, nelle aree non interessate dagli studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle (in particolare il fondovalle del T. Sterza) per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al Piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

I.3 - Pericolosità idraulica elevata. Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 \leq TR \leq 200$ anni (riferite alla classe **P.I.E.** del PAI Toscana Costa e **PI.2** del PGRA).

Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di

pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

a) vi sono notizie storiche di inondazioni;

b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

I.4 - Pericolosità idraulica molto elevata. Aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr \leq 30$ anni (riferite alla classe **P.I.M.E.** del PAI Toscana Costa e **PI.3** del PGRA).

Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

a) vi sono notizie storiche di inondazioni;

b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il Piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Art.80. Fattibilità delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali

Art.80.1 - Condizioni generali di fattibilità

1. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, sia in territorio urbano che in territorio extraurbano, sono differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità.

Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)

Le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali ricadenti in questa classe, ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, non sono soggette a prescrizioni specifiche e condizioni di fattibilità. La validità delle soluzioni progettuali adottate deve comunque essere motivata nell'ambito della Relazione Geologica.

Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto (F2)

Le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali ricadenti in questa classe, ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, devono essere supportate da indagini e/o specifiche prescrizioni che definiscano le condizioni di fattibilità.

Fattibilità condizionata (F3)

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi. Gli elaborati descrittivi le opere per la messa in sicurezza idraulica, idrogeologica, sismica, geologica e geotecnica fanno parte integrante degli elaborati progettuali.

Fattibilità limitata (F4)

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo Regolamento Urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione. Elaborati di fattibilità

1. La fattibilità per fattori geologici, geotecnici, sismici, idrogeologici e idraulici degli interventi riguardanti sia le nuove previsioni urbanistiche e infrastrutturali che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, viene definita, oltre che dalle presenti norme, mediante l'analisi integrata:
 - a. della Carta di fattibilità in scala 1:4.000, riferita ai vari fattori per le aree oggetto di pianificazione,
 - b. delle schede di fattibilità geologica inserite nelle schede norma degli allegati B e C alle NTA riferite alle principali aree di trasformazione e ai campeggi.
2. Per gli interventi nel territorio extraurbano è da considerarsi la Tabella generale di Fattibilità, comparata con gli elaborati di pericolosità in scala 1:10.000.
3. Il grado di approfondimento delle indagini, degli studi idrologici e idraulici e delle prospezioni geognostiche di supporto alla redazione della relazione geologico tecnica, viene quindi definito in funzione della classe di fattibilità in cui l'intervento si colloca.

Art.81. Fattibilità per fattori geomorfologici, idrogeologici e geotecnici

1. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, sia in territorio urbano che in territorio extraurbano, sono differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità per fattori geomorfologici.

FG1 - Fattibilità senza particolari limitazioni. Interventi in pericolosità bassa. Interventi a bassa vulnerabilità in pericolosità media.

Le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali ricadenti in questa classe, per le condizioni geomorfologiche apparentemente stabili, la loro scarsa incidenza sul suolo e il basso grado di vulnerabilità, non sono soggette a prescrizioni specifiche e condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico, idrogeologico e geotecnico.

FG2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto. Interventi in pericolosità media. Interventi ad alta vulnerabilità in pericolosità bassa. Interventi a bassa vulnerabilità in pericolosità elevata e molto elevata.

Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche, infrastrutturali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti in questa classe sono attuabili sulla base dei risultati di specifiche indagini da eseguirsi a livello di intervento edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni idrogeologiche, geotecniche ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

FG3 - Fattibilità condizionata. Interventi in pericolosità elevata.

Riguarda aree che si ritiene si trovino in condizioni al limite dell'equilibrio, quindi ad un livello di rischio medio - alto anche per interventi di modesta incidenza sul suolo.

In queste aree:

- a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;

- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
- e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

FG4 – Fattibilità limitata. Interventi in pericolosità molto elevata.

Riguarda aree a rischio elevato per la presenza di fenomeni di dissesto attivi, riscontrato ipotizzando qualsiasi utilizzazione, tranne che non sia puramente conservativa o di ripristino.

In queste aree:

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
 - b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
 - c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
 - d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
 - e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
 - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
 - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.
2. Questo Regolamento Urbanistico non prevede interventi ricadenti in pericolosità geologica molto elevata.

Art.82. Fattibilità per fattori 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.

FS1 - Fattibilità senza particolari limitazioni. Interventi in pericolosità bassa.

Riguarda aree per le quali non si rilevano evidenti elementi di rischio. Le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, ricadenti in questa classe, non sono soggette a prescrizioni specifiche e condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere

sismico. La validità delle soluzioni progettuali adottate deve comunque essere motivata nell'ambito della Relazione Geologica e Geotecnica.

FS2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto. Interventi in pericolosità media.

Riguarda aree per le quali la presenza di situazioni caratterizzate da movimenti franosi inattivi, scarpate con pareti sub verticali, bordi di cava, orli di terrazzo e/o scarpate di erosione, nicchie di distacco non costituiscono evidenti elementi di rischio. Le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, ricadenti in questa classe, non sono soggette a prescrizioni specifiche e condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere sismico. La validità delle soluzioni progettuali adottate deve comunque essere motivata nell'ambito della Relazione Geologica e Geotecnica che dovrà contenere considerazioni in merito alla fattibilità delle opere.

FS3 – Fattibilità condizionata. Interventi in pericolosità elevata.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità per fattori sismici locale elevata (S3), in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, interventi nel territorio extraurbano valgono i seguenti criteri di fattibilità:

- a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica devono si prescrivono indagini e prospezioni geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È necessario che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;
- b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, si prescrivono indagini e prospezioni geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- c) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica si prescrivono indagini e prospezioni geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, si prescrive una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante prospezioni geognostiche dirette;
- e) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, si prescrive una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

F.S4 – Fattibilità limitata. Interventi in pericolosità molto elevata.

1. A livello generale, nelle aree caratterizzate da pericolosità per fattori sismici locale molto elevata (S4) e nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi attivi, in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi; interventi nel territorio extraurbano e per tutti gli altri interventi considerati nella Tabella Generale di Fattibilità, devono essere realizzate opportune indagini per la corretta definizione dell'azione sismica.

2. In particolare nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, si prescrivono indagini e prospezioni geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica.

Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È necessario che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso

3. I progetti per nuovi interventi classificati in S3, ricadenti in zone stabili suscettibili di amplificazioni locali e caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, in definitiva, dovranno essere supportati da prospezioni dirette (sondaggi geognostici a carotaggio continuo) e dovranno chiarire la stratigrafia dei terreni almeno sino alla profondità di 30 m. dal p.c.

4. In questa Variante al RU non vi sono previsioni insediative e infrastrutturale ricadenti in classe di pericolosità sismica molto elevata, che interessa esclusivamente porzioni di territorio extraurbano.

Art.83. Elaborati di riferimento per la definizione delle fattibilità per fattori idraulici

1. Le pericolosità per fattori idraulici sono state definite sulla base del nuovo Studio Idrologico e Idraulico a supporto del terzo Regolamento Urbanistico (agosto 2016).

2. Lo Studio Idrologico e Idraulico, facente parte integrante delle presenti norme, è composto dai seguenti elaborati cartografici descrittivi i battenti idraulici determinati dagli eventi di piena con tempi di ritorno di 30 e 200 anni, come derivanti dall'applicazione di modelli idraulici in moto vario:

- Sezioni trasversali
- Carta dei battenti idraulici per eventi di piena con Tr di 30 anni
- Carta dei battenti idraulici per eventi di piena con Tr di 200 anni

3. A questi elaborati, in fase di progetto, si deve fare riferimento per:

a) la definizione delle caratteristiche morfologiche e topografiche dell'area oggetto di intervento, da verificarsi, eventualmente, in sede di approfondimento delle indagini.

b) la definizione delle opere di messa in sicurezza idraulica da verificarsi rigorosamente, eventualmente, in sede di approfondimento delle indagini;

4. La definizione delle eventuali opere di messa in sicurezza idraulica di tipo strutturale, dovrà essere supportata da Studi Idrologici e Idraulici a livello di sottobacino e di progetto esecutivo.

Art.84. Fattibilità per fattori idraulici

FI1- Fattibilità senza particolari limitazioni. Interventi in pericolosità bassa. Interventi a bassa vulnerabilità in pericolosità media, elevata e molto elevata (Aree a verde privato e pubblico privo di attrezzature, infrastrutture ed edifici)

Le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, ricadenti in questa classe, non sono soggette a prescrizioni specifiche e condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico ad eccezione delle opere a tutela del reticolo idrografico superficiale.

Per previsioni a bassa vulnerabilità si intendono le aree di progetto a verde privato, verde pubblico privo di attrezzature, infrastrutture ed edifici, corredo stradale, percorsi pedonali e ciclabili, arredo urbano.

La validità delle soluzioni progettuali adottate deve comunque essere motivata nell'ambito della Relazione Geologica e Geotecnica che dovrà contenere considerazioni in merito alla fattibilità delle opere.

F.I2- Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto. Interventi in pericolosità media $200 \leq Tr \leq 500$. Interventi di scarsa incidenza in pericolosità elevata ($30 \leq TR \leq 200$)

Le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali ricadenti in questa classe sono attuabili garantendo il non aggravio del rischio nei territori contermini e la tutela del reticolo idrografico superficiale.

Per gli "interventi di scarsa incidenza" non sono necessarie opere di messa in sicurezza, in sintesi si intende:

- ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq. per edificio;
- infrastrutture a rete di bassa vulnerabilità in pericolosità elevata (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere), all'interno dei perimetri dei centri abitati.

La validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata nell'ambito della Relazione Geologica e Geotecnica.

Nell'ambito di questa variante al RU sono così classificate ampie aree dell'area di Marina di Bibbona e in particolare i campeggi situati presso la costa.

FI3- Fattibilità condizionata. Previsioni in pericolosità elevata ($30 \leq TR \leq 200$) riguardanti interventi sul patrimonio edilizio esistente e le infrastrutture esistenti in aree edificate. Interventi di scarsa incidenza in pericolosità elevata al di fuori delle aree edificate

L'attuazione delle previsioni urbanistiche situate all'interno delle aree edificate, in pericolosità elevata e molto elevata, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica, sostituzione edilizia e addizione volumetrica, viabilità e parcheggi a raso a servizio di insediamenti esistenti, è condizionata alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni, da conseguirsi anche con la realizzazione di sistemi di autosicurezza come definiti al precedente **art 78**.

Interventi in pericolosità elevata riguardanti:

- brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo non superiore a 200 m., sono consentiti assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;

- incrementi di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, situati al di fuori delle aree edificate, sono consentiti previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni, conseguita anche tramite sistemi di auto sicurezza.

Per "interventi di scarsa incidenza" si intende:

- gli interventi situati al di fuori delle aree edificate in pericolosità elevata, riguardanti le attività agricole e le attività connesse e/o compatibili a quelle agricole;
- -gli interventi riguardanti le infrastrutture di mobilità esistenti autostradali e ferroviarie;
- gli impianti tecnologici.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche situate al di fuori delle aree edificate in pericolosità elevata, riguardanti le attività agricole e le attività connesse e/o compatibili a quelle agricole, gli interventi riguardanti le infrastrutture di mobilità esistenti autostradali e ferroviarie, gli impianti tecnologici, è condizionata alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni, da conseguirsi anche con la realizzazione di sistemi di autosicurezza.

Il progetto delle opere di messa in sicurezza idraulica deve essere supportato, oltre che dalla Relazione Geologica e Geotecnica, da uno Studio Idrologico e Idraulico di dettaglio che garantisca la messa in sicurezza sul battente idraulico atteso. (vedi la Carta dei battenti idraulici TR200 e quanto descritto dello Studio Idrologico e Idraulico di Allegato 3).

L'approvazione dei progetti di messa in sicurezza idraulica da parte degli enti competenti costituisce un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia o permesso a costruire. Il rilascio della dichiarazione di abitabilità e agibilità è subordinato all'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione delle opere idrauliche, corredata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.

FI4a - Fattibilità limitata. Previsioni in pericolosità elevata ($30 \leq TR \leq 200$)

Le previsioni urbanistiche riguardanti interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi a raso di superficie maggiore di 500 mq., in pericolosità idraulica elevata, che non comportano singolarmente o complessivamente la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno, possono essere attuate a condizione che sia garantita la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni, conseguita tramite la realizzazione di opere anche non strutturali, con compensazione volumetrica valutata sul battente idraulico atteso, nel rispetto delle seguenti condizioni

- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni,
- sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree.

Nel caso che questa condizione non possa essere conseguita si dovrà prevedere la realizzazione delle opere strutturali già definite a livello di Regolamento Urbanistico (Allegato 4) così come descritte **all'art.78**.

La fattibilità I4a è stata attribuita anche a diverse aree di completamento e saturazione in pericolosità elevata.

FI4a* - Fattibilità limitata. Previsioni di significativa estensione in pericolosità elevata ($30 \leq TR \leq 200$)

Le previsioni urbanistiche riguardanti interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, in pericolosità idraulica elevata, che comportano singolarmente o complessivamente la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno, possono essere attuate a condizione che sia garantita la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni, conseguita tramite la realizzazione delle opere strutturali già definite a livello di Regolamento Urbanistico (Allegato 4) così come descritte **all'art.78**.

Per le previsioni ricadenti in pericolosità idraulica elevata, valgono le ulteriori seguenti disposizioni:

- gli interventi riguardanti le infrastrutture a rete, localizzati all'interno del perimetro dei centri abitati, non sono condizionati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza purchè ne sia assicurata la trasparenza idraulica e il non aumento del rischio nelle aree contermini,
- gli interventi riguardanti i parcheggi a raso di superficie inferiore ai 500 mq. e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie per legge non sono condizionati alla realizzazione di opere di messa in sicurezza,
- non è ammessa la realizzazione di locali in sottosuolo (interrati e seminterrati), ad uso residenziale, garage, cantine, locali o pertinenze anche non residenziali o altri interventi che prevedano la frequenza da parte esseri viventi.

Gli interventi dovranno prevedere il contenimento degli effetti dovuti all'impermeabilizzazione dei suoli, la messa in sicurezza sul battente idraulico atteso, come descritto nella carta dei battenti a corredo dello Studio Idrologico e Idraulico, il recupero e il successivo smaltimento dei volumi sottratti alla libera espansione delle acque, la tutela del reticolo idrografico superficiale e garantire il non aggravio del rischio idraulico nei territori contermini.

FI4b - Fattibilità limitata. Previsioni in pericolosità molto elevata ($TR \leq 30$). Interventi interessati dalle disposizioni della L.R.T. n. 21/2012

Le previsioni urbanistiche riguardanti interventi di nuova edificazione in pericolosità idraulica molto elevata, possono essere attuate a condizione che sia garantita la preventiva messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni, conseguita tramite la realizzazione di opere strutturali già definite a livello di Regolamento Urbanistico (Allegato 4) così come descritte **all'art.78**.

In queste aree non sono inoltre consentiti:

- i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
- locali in sottosuolo (interrati e seminterrati), compresi garage e cantine, adibiti alla frequenza di esseri viventi.

Il progetto delle opere di messa in sicurezza idraulica deve essere supportato, oltre che dalla Relazione Geologica e Geotecnica, da uno Studio Idrologico e Idraulico di dettaglio.

L'approvazione dei progetti di messa in sicurezza idraulica da parte degli enti competenti costituisce un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia o permesso a costruire.

Per tutte le previsioni ricadenti in pericolosità idraulica molto elevata, aree I.4 della Carta delle aree a pericolosità idraulica (G.QC6a Carta di Pericolosità Idraulica) e le aree PI.3 della cartografia del PGRA (ex P.I.M.E. del PAI Toscana Costa), si applicano le norme di cui alla L.R.T. n.21/2012 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua" che limita gli interventi ammissibili e le relative modalità di attuazione".

Art.85. Relazioni fra disposizioni del PAI Toscana Costa e Piano di Gestione Rischio Alluvioni

1. Dopo l'adozione della presente variante, il Comitato Istituzionale del 17 dicembre 2015 del distretto Appennino Settentrionale ha adottato le nuove mappe del PGRA, vigenti dal 22 dicembre 2015 . Dopo un periodo di salvaguardia, il 4 di marzo 2016 è stato definitivamente approvato il Piano di Gestione Rischio Idraulico . Per il territorio indagato viene fatto riferimento alla Unit of Management Toscana Costa (ITADBR091)

2. Il Piano di Gestione rischio Idraulico (PGRA) , sovraordinato rispetto alla disciplina regionale, individua tre classi di pericolosità idraulica definite come segue:

- pericolosità da alluvione elevata (PI.3), corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni;
- pericolosità da alluvione media (PI.2), corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni;
- pericolosità da alluvione bassa (PI.1) corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale.

Le classi di pericolosità degli studi idraulici svolti per questa variante non contrastano nella loro definizione con le classi del PGRA tranne che per la classe a minor tempo di ritorno

Classi di pericolosità idraulica del P.S.	Classi di pericolosità idraulica del PGRA
I.4 - $Tr \leq 30$ (PIME)	PI.3 - $Tr \leq 30$
I.3 - $30 \leq Tr \leq 200$ (PIE)	PI.2 - $30 \leq Tr \leq 200$
I.2 - $200 \leq Tr \leq 500$	PI.1 - $200 \leq Tr$
P:1 - $500 \leq Tr$	

Art.86. Limitazioni imposte dalla L.R.T. 21/05/2012 n.21

1. Per tutte le aree indicate a pericolosità idraulica molto elevata e cioè le aree I.4 della Carta delle aree a pericolosità idraulica e le aree PIME della cartografia del PAI Toscana Costa si applicano le norme di cui alla LR.n.21/12 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua" che limita gli interventi ammissibili e le relative modalità di attuazione. Le pericolosità idrauliche del PAI non più vigente, sono state sostituite dalle tre classi di pericolosità idraulica del PGRA. Per l'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, si considera la classe di pericolosità molto elevata, ambito di applicazione della L.R. 21/12, come corrispondente con la classe PI.3 del PGRA vigente.

2. Nelle aree classificate dal Regolamento Urbanistico come aree a pericolosità idraulica molto elevata e dal PGRA a pericolosità PI.3, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:

a) opere di difesa e regimazione idraulica;

b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno "duecentennale", senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.

3. Nelle aree di cui al comma 2, è consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno "duecentennale", comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:

a) ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;

b) nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;

c) nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto al comma 10, lettera g).

d) interventi:

- addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia (Art. 134, comma 1, lettere g) della L.R.65/2014, ex Art. 78, comma 1, lettere g) della L.R.1/95),

- gli interventi di sostituzione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione (Art. 134, comma 1, lettere l) della L.R.65/2014, ex art. 78, comma 1, lettere h) della L.R.1/95),

- opere di reinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardano cave e torbiere (Art. 135 comma 1, lettere a) della l.r. 65/2014 ex art. 79 della l.r. 1/2005),

- i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58; (Art. 135 comma 1, lettere b) della l.r. 65/2014 ex art. 79 della l.r. 1/2005)

- le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino trasformazione permanente e del suolo stesso; Art. 135 comma 1, lettere d) della l.r. 65/2014 ex art. 79 della l.r. 1/2005),

- ogni altra trasformazione che, in base alla presente legge, non sia soggetta a permesso di costruire. Art. 135 comma 1, lettere e) della l.r. 65/2014 ex art. 79 della l.r. 1/2005),

- gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale gli interventi consistenti nella realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come definito dall'articolo 55, comma 2, lettera b) (Art. 135 comma 2, lettere e) della l.r. 65/2014:ex art. 79 della l.r. 1/2005), se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico, salvo quanto previsto al comma 4 e al comma 10, lettera a).

4. Nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 5 e 6, sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree di cui al comma 2, sono consentiti:

a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'Art. 135 comma 2 lettera a) della l.r. 65/2014;

b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 135 comma 2 lettera c) della l.r. 65/2014;

c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della L.R. 1/2005;

d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 135 comma 2 lettera d), se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico.

5. Gli interventi di cui al comma 34, sono realizzati a condizione che:

a) sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;

b) non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.

6. Gli interventi di cui al comma 34, lettere b), c), e d) sono realizzati a condizione che non determinino:

a) creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;

b) aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.

7. Nelle aree di cui al comma 2, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della L.R. 1/2005, oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree.

8. Le opere di messa in sicurezza di cui al comma 2, lettera b) e al comma 3, comprensive di quelle necessarie per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno, sono definite in uno specifico progetto allegato alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), oppure presentato e valutato nel procedimento di rilascio del

titolo abilitativo; la realizzazione di tali opere costituisce presupposto per la regolarità degli interventi assentiti dai titoli abilitativi.

9. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui ai commi 3,5,6,7 -e comma 10, lettera g).

10. Il presente articolo non si applica:

a) agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché alla sostituzione delle coperture in cemento amianto;

b) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;

c) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del regolamento urbanistico, prima della data di entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno "duecentennale", senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;

d) ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;

e) agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la SCIA, completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della presente legge;

f) agli interventi in aree che, al momento di entrata in vigore della presente legge, sono classificate in pericolosità idraulica molto elevata nel caso in cui, a seguito di ulteriori indagini o di opere di messa in sicurezza, risultino classificate dai piani di assetto idrogeologico in pericolosità idraulica inferiore al momento della presentazione della pratica edilizia per il permesso di costruire o per la SCIA;

g) alla realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno "duecentennale", funzionali alla gestione dell'azienda agricola e situati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, purché, tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'articolo 42, comma 7, della L.R.1/2005, sia stabilito di non modificare la destinazione d'uso degli stessi annessi agricoli.

Art.87. Disposizioni particolari di tutela dal rischio geomorfologico

1. Il Regolamento Urbanistico descrive zone con destinazione residenziale, produttiva, terziaria, per attrezzature e infrastrutture localizzando con precisione le aree di intervento nessuna di queste previsioni ricade in pericolosità geomorfologica molto elevata, la sola previsione Ex Centro Cantoniero scheda norma 2A1b n.1 viene attribuita la classe fattibilità geologica-geomorfologica 3 in quanto localizzata presso una cava recuperata e non si conoscono quindi le caratteristiche dei terreni interessati dagli interventi, che potrebbero essere anche molto scadenti.

Art.88. Linee guida per l'esecuzione di indagini di approfondimento del rischio sismico

1. Il Comune di Bibbona, sulla base della riclassificazione della regione Toscana (D.G.R.T. n. 878 del 08/10/2012) ricade in zona 3 con un grado di sismicità = 6 e con un valore del coefficiente d'intensità sismica o accelerazione massima convenzionale = 0,15 g.

2. Le indagini, per quanto concerne gli aspetti sismici, dovranno valutare con maggiore attenzione le situazioni che possono comportare fenomeni amplificativi locali, indicati nella Carta delle MOPS.

3. Per quanto attiene la tipologia delle indagini geotecniche sismiche e geofisiche, queste dovranno essere condotte secondo le sopradette Istruzioni Tecniche; in particolare, per la determinazione delle Vs30 e la definizione della "Categoria di suolo di fondazione" è necessaria la misura diretta in sito, attraverso le seguenti metodologie di indagine:

- prospezioni sismiche a rifrazione con onde di volume P ed Sh,
- prospezioni sismiche in foro di sondaggio tipo down hole o cross hole,
- prospezioni sismiche tipo DOWN HOLE in foro di prova penetrometrica ("cono sismico"),
- prospezioni sismiche con onde superficiali (onde Raleigh) tipo SASW e MASW,
- sondaggi geognostici di profondità non inferiore a 30 m. in terreni alluvionali con prove SPT fondo foro in numero sufficiente a caratterizzare i livelli attraversati o determinazione del valore della coesione non drenata c_u .

4. Per quanto riguarda la progettazione delle opere, la redazione degli studi a supporto della progettazione, la programmazione ed esecuzione delle indagini e prospezioni geosismiche si fa riferimento al "Regolamento di attuazione dell'articolo 117, commi 1 e 2 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico", in particolare, per gli aspetti trattati in queste norme all' Art.7 - Classi di indagine geologiche, geofisiche e geotecniche, che descrive le seguenti classi di indagine.

- classe d'indagine n.1, riferita alle opere di volume lordo inferiore a centocinquanta metri cubi con altezza in gronda inferiore a sei metri. Con riferimento a tale classe d'indagine sono sufficienti considerazioni di natura geologica, geofisica e geotecnica basate su indagini, da allegare in copia al progetto, già eseguite in prossimità dell'intervento o desunte da studi già compiuti e pubblicati con riferimento alle aree interessate. Tali considerazioni sono adeguatamente motivate, giustificate ed argomentate e sono compiute anche in presenza di problematiche di versante;
- classe d'indagine n.2, riferita alle opere di volume lordo inferiore a millecinquecento metri cubi con altezza in gronda inferiore a dieci metri. Con riferimento a tale classe d'indagine, la categoria di suolo di fondazione e le geometrie sepolte si determinano mediante indagini geofisiche, quali quelle sismiche a rifrazione o riflessione, o mediante prove geotecniche elaborate mediante le metodologie ufficialmente riconosciute. Le indagini sono effettuate nel sito oggetto di studio o in aree adiacenti caratterizzati dagli stessi contesti geologici, geomorfologici e geotecnici. In presenza di problematiche di versante è prodotta, altresì, la verifica di stabilità del pendio e del complesso opera-pendio;
- classe d'indagine n.3, riferita alle opere di volume lordo inferiore a seimila metri cubi con altezza in gronda inferiore a venti metri. Con riferimento a tale classe d'indagine, la categoria di suolo di fondazione e le geometrie sepolte si determinano mediante indagini geofisiche, quali quelle sismiche a rifrazione o riflessione, eseguite nel sito oggetto di studio. In presenza di problematiche di versante sono altresì prodotte verifiche di stabilità del pendio e del complesso opera-pendio basate su sondaggi geognostici. La definizione dei parametri geotecnici è basata su sondaggi geognostici;

- classe d'indagine n. 4, riferita ad opere di volume lordo superiore a seimila metri cubi o, in ogni caso, se l'altezza in gronda è superiore a venti metri. Con riferimento a tale classe d'indagine, la categoria di suolo di fondazione e le geometrie sepolte si determinano mediante prove sismiche in foro. In presenza di problematiche di versante sono altresì prodotte verifiche di stabilità del pendio e del complesso opera-pendio. La definizione dei parametri geotecnici è basata su sondaggi geognostici, attrezzati con inclinometri ove si ricada nella zona classificata dal piano strutturale o dal Regolamento Urbanistico di pericolosità geomorfologica molto elevata (G4), secondo la definizione di cui all'allegato A, paragrafo c, del d.p.g.r.26/R/2007.

Art.89. Disposizioni generali per la riduzione del rischio idraulico

Art.89.1 - Ambiti di tutela fluviale

Versione ottobre 2016	Versione modificata
<p>1. Le seguenti disposizioni si applicano a tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'Art. 22, comma 2 "lettera e" della L.R.T. 27/12/2012 n. 79, così come aggiornato con D.C.R.T. n.9/2015.</p> <p>2. Per gli altri corsi d'acqua esclusi dal precedente elenco e ricompresi nel reticolo idrografico approvato con la L.R. 79/2012 aggiornata con DCRT n.9 del 2015 valgono le disposizioni di cui al R.D. n. 523/1904 così come definito dall'art.2 comma 1 lettera g) L.R.80/2015.</p>	<p>1. Le seguenti disposizioni si applicano a tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui al D.C.R.T. n.9/2015.</p>

2. Non sono ammesse nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura, anche precari, ancorati al suolo, recinzioni di qualsiasi natura, muri di recinzione, deposito di materiali o trasformazioni morfologiche, negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda.

3. Questa prescrizione non si riferisce alle opere idrauliche, alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

Sono fatte salve le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni:

- non siano diversamente localizzabili con le procedure indicate nella Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), sue modificazioni e integrazioni.
- non interferiscano con le esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
- non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per eventi di piena con tempi di ritorno di 200 anni;
- non interferiscano con le aree destinate ad accogliere le opere di messa in sicurezza idraulica per eventi di piena con tempi di ritorno di 200 anni;

- non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del Regio Decreto 523/1904.

4. Gli attraversamenti da realizzarsi mediante ponti, tombini stradali o ferroviari, passi carrabili non potranno ridurre la sezione idraulica preesistente. Non rientrano tra le opere di attraversamento altri interventi che configurino la copertura del corso d'acqua.

5. Per nuova edificazione si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione dei nuovi volumi con l'esclusione delle sopraelevazioni e della sostituzione edilizia all'interno della superficie coperta preesistente.

6. Per manufatti di qualsiasi natura s'intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il transito delle acque anche in caso di esondazione o l'instabilità di argini e sponde, quali: muri, recinzioni, pozzi, depositi di materiali e terre, serre e tunnel, con esclusione delle vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente.

7. Per trasformazioni morfologiche si intendono: le opere, anche agrarie, che comportino una modifica della quota campagna superiore a 0,30 m.

Art.89.2 - Corsi d'acqua di interesse ai fini della definizione del rischio idraulico

Sono da considerarsi di particolare rilevanza ai fini della definizione delle pericolosità idrauliche e del rischio idraulico i seguenti corsi d'acqua:

Botro delle Bufalacce o Fossa Camilla
Botro Campo di Sasso o Vecchio Sorbizzi
Botro Grande
Fosso della Madonna e Botro della Pieve

Torrente Sterza
Fosso delle Tane e della Valle
Fosso Trogoli

Art.89.3 - Opere di messa in sicurezza idraulica

1. Nella Carta delle aree a pericolosità idraulica con la sigla A.S.I.P. sono state individuate le aree strategiche dedicate ad interventi di prevenzione (Art.10 del P.A.I.). All'interno di queste aree non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativi. Può essere consentita la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché compatibili con la realizzazione degli interventi previsti e previo parere favorevole del Bacino. Per i manufatti esistenti all'interno delle aree A.S.I.P. sono consentiti gli interventi che non comportano aumento di superficie coperta, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali, nonché adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche. L'Autorità di Bacino potrà, a seguito di ulteriori studi e verifiche, ovvero su proposta dell'Amministrazione, individuare ulteriori aree strategiche per interventi di prevenzione.

2. In Allegato 3 Studio Idrologico e Idraulico del terzo Regolamento Urbanistico e in Allegato 4 alla Relazione Geologica di Fattibilità sono descritti i progetti di messa in sicurezza idraulica di tipo strutturale attualmente in fase di definitiva approvazione da parte degli enti competenti. Ad essi si deve fare riferimento al fine di mettere in sicurezza il territorio e il patrimonio edilizio esistente e di permettere l'attuazione di quelle previsioni ricadenti in pericolosità idraulica per le quali in sede di progettazione definitiva risulti non possibile la compensazione volumetrica valutata sul battente idraulico atteso senza aggravio del rischio nei territori contermini.

Art.89.4 - Locali e opere in sottosuolo in aree caratterizzate da rischio idraulico elevato e molto elevato

1. Nelle aree di fondovalle ricadenti in pericolosità idraulica molto elevata non è ammessa la realizzazione di opere e locali in sottosuolo, sia di tipo interrato che seminterrato, ad uso residenziale, garage e parcheggi, locali o pertinenze anche non residenziali o altri interventi che prevedano la frequenza da parte esseri viventi.

2. Nelle aree di fondovalle ricadenti in pericolosità idraulica elevata è ammessa la realizzazione, secondo i criteri di una adeguata e specialistica progettazione ingegneristica, di opere e locali in sottosuolo con soglia di accesso posta a quote superiori al battente idraulico atteso, da definirsi e dimensionarsi sulla base degli approfondimenti di indagine di supporto ai progetti esecutivi.

3. In questi ambiti è ammessa la realizzazione di locali di scarsa incidenza sul suolo destinati a impianti e attrezzature tecnologiche, quali cisterne, depositi del gas, purché progettati in modo tale escludere sversamenti accidentali in occasione di eventi critici.

Art.90. Tutela del reticolo idrografico superficiale

Art.90.1 - 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. Gli interventi di nuova edificazione e gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, gli interventi strutturali, gli interventi di trasformazione dei suoli comportanti la realizzazione di nuove superfici impermeabili o parzialmente permeabili (piazze, marciapiedi, strade, rampe, parcheggi, ecc.) uguali o maggiori di 50 mq. devono prevedere il totale contenimento temporaneo delle acque meteoriche sottratte all'infiltrazione per effetto delle impermeabilizzazioni all'interno del lotto oggetto di trasformazione o nelle aree contermini salvo i diritti di terzi.

Le acque devono essere stoccate in serbatoi interrati o vasche per un volume pari alla differenza fra il volume di acqua drenato in condizioni di pre-progetto e il volume immesso nel reticolo idrografico superficiale a progetto realizzato, valutato tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale. I serbatoi dovranno essere posti al di sotto delle superfici impermeabili di progetto, quali piazze, viabilità, marciapiedi, parcheggi; essi dovranno integrati con il sistema di smaltimento delle acque di progetto.

3. Il meccanismo di successivo sversamento e rilascio nel reticolo idrografico superficiale o nella pubblica fognatura deve essere di tipo "bocca tarata" dimensionata in modo tale che la massima portata che da essa può defluire sia minore o uguale ai valori limite definiti ai punti precedenti.

I tempi di accumulo temporaneo saranno determinati sulla base di valutazioni idrologiche e idrauliche.

4. Soluzioni alternative a quella indicata quali la realizzazione di stoccaggi temporanei presso aree a verde, altre superfici confinate o opportunamente ribassate, rispetto alle aree impermeabili circostanti, invasi impermeabilizzati, vasche in superficie, dovranno

essere motivate all'interno della Relazione Geologica e/o nelle Relazioni Idrologiche e Idrauliche a corredo del progetto.

5. I calcoli dei volumi di acqua oggetto di stoccaggio potranno essere eseguiti sulla base dei seguenti parametri assunti per convenzione e comunque utilizzati in altre occasioni e situazioni sulla base di studi eseguiti nell'ambito dell'attività normativa di autorità di bacino:

- Pioviggia oraria ventennale: 60 mm.
- Coefficienti di deflusso delle superfici scolanti:
- Cd = 1,0 Superfici impermeabili
- Cd = 0,4 Superfici semipermeabili (autobloccanti, asfalti drenanti, piazzali non asfaltati)
- Cd = 0,1 aree a verde e superfici naturali

6. L'utilizzo eventuale di altri parametri o coefficienti dovrà essere motivato sulla base del riconoscimento di situazioni particolari riguardanti la natura dei suoli, la morfologia dei luoghi o la messa in opera, in fase di progetto, di materiali con caratteristiche di permeabilità diverse da quelle ipotizzate.

7. La metodologia di calcolo da applicarsi dovrà essere adeguata alle condizioni morfologiche dei luoghi e alle condizioni idrauliche locali, che, nella maggior parte dei casi, riguardano superfici aperte, sub pianeggianti, drenate da modesti fossi ereditati dall'antico assetto agricolo dei fondi, per le quali non è possibile distinguere un limite di sottobacino idrografico, né una sezione di chiusura.

Un metodo semplificato adeguato a descrivere e risolvere la problematica in esame si basa sulla seguente formula:

$$Q = P \times Cd \times S$$

Dove:

Q = valore del ruscellamento superficiale

(contributo della superficie oggetto di valutazione, volume in mc.),

Cd = coefficiente di deflusso per le diverse tipologie di uso del suolo,

P = pioggia oraria ventennale (altezza in mm.),

S = superficie oggetto di valutazione (area in mq. o ha),

8. Questa prescrizione non si applica:

- ai progetti che prevedono la realizzazione di nuove superfici impermeabili o semi permeabili inferiori a 50 mq.
- per motivi di sicurezza e per tutela di beni di interesse storico ambientale;
- in condizioni di rischio di inquinamento delle acque superficiali;
- nel caso che il progetto e la Relazione Geologica dimostrino l'impossibilità di realizzare le opere previste in ordine a ragioni: di intensa urbanizzazione, geomorfologiche, idrogeologiche, geotecniche, di stabilità, idrauliche, strutturali o altre ragione debitamente motivate.

9. Questa prescrizione si applica, nella forma più restrittiva, agli interventi di:

- Ristrutturazione Urbanistica e sostituzione edilizia;
- Infrastrutture viarie;
- Progetti che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici.

10. Per questa ultima tipologia di intervento, che usualmente produce una minore superficie impermeabile rispetto alla situazione di pre-progetto, anche se migliorano quindi le condizioni idrauliche, si dovrà prevedere ugualmente lo stoccaggio provvisorio delle acque sottratte all'infiltrazione pari al 30% del contributo di progetto. Le eventuali aree ribassate o confinate dovranno essere dotate di una bocca tarata inferiore o drenaggi, in modo da evitare il ristagno prolungato delle acque al termine degli eventi climatici o in condizione di normale regime delle piogge.

La realizzazione di serbatoi di accumulo in sottosuolo dovrà essere verificata in relazione alla dinamica della falda idrica.

11. Gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale e meccanizzata devono comunque essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. La prescrizione non si attua per motivi di sicurezza e per tutela storico - ambientale. Tra i motivi di sicurezza rientrano le esigenze statiche in relazione a carichi stradali gravosi ed in rapporto alle caratteristiche geotecniche dei terreni.

Art.90.2 - Compatibilità con la rete fognaria esistente e condizioni di recapito finale

1. Ogni nuova previsione urbanistica e infrastrutturale all'interno dei sistemi insediativi, anche se ricadente in classi di pericolosità per fattori idraulici bassa e media, deve essere corredato da un progetto delle Opere di Urbanizzazione primarie supportato da un apposito Studio Idrologico e Idraulico che definisca: le caratteristiche della rete fognaria (acque chiare) esistente, la compatibilità dell'intervento con il sistema di smaltimento delle acque e il recapito finale nei corsi d'acqua superficiali, le opere eventualmente da realizzarsi per rendere l'intervento sostenibile.

2. Ogni nuova previsione urbanistica e infrastrutturale riguardante il territorio extraurbano, anche se ricadenti in classi di pericolosità per fattori idraulici bassa e media, deve essere supportato da un apposito studio che definisca: le caratteristiche del sistema di smaltimento delle acque e il recapito finale nei corsi d'acqua superficiali, individui le opere eventualmente da realizzarsi per rendere l'intervento sostenibile.

Art.90.3 - Interventi nel territorio rurale

1. nel territorio rurale la rete di drenaggio delle acque di pioggia dovrà garantire una volumetria di accumulo non inferiore a 200 mc. per Ha.

2. sono vietati la copertura ed il tombamento dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del PAI e comunque anche in caso di attraversamento non potrà essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza relativa alla portata con tempo di ritorno duecentennale.

3. I frontisti hanno obbligo di adeguare gli attraversamenti di loro interesse del Fosso delle Basse in occasione di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazioni edilizie e nuove costruzioni secondo le indicazioni riportate nello Studio Idrologico Idraulico a supporto del Regolamento Urbanistico. Quanto sopra è condizione necessario per il rilascio delle autorizzazioni annuali per l'esercizio delle attività ricettive.

4. Nelle sistemazione dei fossi, ai fini della rinaturalizzazione dei corsi e dei corpi d'acqua, dovranno essere inoltre seguite le indicazioni di cui all'elaborato allegato Regolamento Urbanistico del 2008 "Riqualificazione Ecologico Ambientale del Territorio - parte 3[^] - punto 1.4 - Sistema a difesa prioritaria: i biotopi naturali dei corsi e dei corpi d'acqua".

Art.91. Disposizioni particolari di tutela dal rischio geomorfologico, idrogeologico, geotecnico, sismico e idraulico

Art.91.1 - Modesti manufatti

1. Progetti di modesti manufatti, in aree geotecnicamente note, possono essere supportati da una Relazione Geologica anche non corredata da prospezioni geognostiche, sempreché sia possibile procedere alla parametrizzazione geotecnica dei terreni sulla base di dati e notizie raccolte mediante indagini precedenti, eseguite su terreni simili e/o in aree adiacenti. In tal caso dovranno essere specificate e documentate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo.

Art.91.2 - Modesti interventi

1. Per interventi di modesto rilievo, i calcoli geotecnici possono essere omessi, la relazione geologica comunque da redigersi, può avvalersi di dati e indagini derivanti da precedenti campagne geognostiche eseguite in aree limitrofe.

Art.91.3 - Previsioni di media ed elevata vulnerabilità

1. Le previsioni che riguardano interventi su insediamenti di elevata vulnerabilità e fabbricati anche esistenti ritenuti "strategici" e "rilevanti" (caserme, scuole, luoghi di culto, impianti sportivi che prevedano significative concentrazioni di pubblico, insediamenti ricettivi, sanitari, commerciali e produttivi di estensione maggiore di 5.000 mq.), quali: nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con incremento della vulnerabilità (da produttivo a residenziale o turistico ricettivo), pur ricadendo in aree apparentemente stabili, sono condizionati alla esecuzione di indagini da condursi a livello di area nel suo complesso e potranno riguardare anche aree esterne al lotto oggetto di intervento.

Art.92. Relazione Geologica e Relazione Geotecnica

1. I contenuti della Relazione Geologica, della Relazione Geotecnica e le disposizioni generali sulla *"Programmazione ed esecuzione delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche"* sono descritti nell'Allegato 1 alla Relazione Geologica di Fattibilità.

Art.92.1 - Generalità

1. La fattibilità geologica degli interventi insediativi previsti è definita, di massima e allo stato delle conoscenze del territorio, dalle Carte delle relazioni fra pericolosità e previsioni urbanistiche e dagli allegati tabellari allegati alle presenti norme.

2. La Relazione Geologica (RG) e la Relazione Geotecnica (RGT) fanno parte integrante degli atti progettuali; la Relazione Geologica viene presentata al momento della richiesta della autorizzazione a edificare, in considerazione anche del fatto che esso rappresenta un dato essenziale di fattibilità dell'opera.

3. La completezza degli elaborati allegati alla RG è verificata in sede di istruttoria della pratica, la fattibilità definitiva dell'opera viene valutata dall'Ufficio Competente dell'Amministrazione Comunale, sulla base della documentazione geologica, geotecnica, idrologica e idraulica allegata al progetto esecutivo.

4. I documenti cartografici del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico costituiscono la base del Sistema Informativo Territoriale del comune; essi o stralci significativi di essi devono essere sempre allegati alla RG opportunamente adeguati e integrati in funzione del maggiore dettaglio richiesto a supporto del progetto di intervento e al procedere delle conoscenze del territorio.

5. Nel caso che in sede di progettazione esecutiva, il Progettista o il Geologo incaricato di predisporre il Piano delle indagini, di definire la caratterizzazione e la modellazione geotecnica, riscontrino la necessità di eseguire prospezioni geognostiche diverse da quelle indicate nelle schede norma allegate alle NTA se ne darà giustificazione nella Relazione Geologica e Relazione Geotecnica.

Art.92.2 - Ambiti di applicazione delle norme riguardanti la Relazione Geologica e la Relazione Geotecnica

1. Queste norme riguardano la redazione della RG di supporto a progetti insediativi, trasformazione dei suoli, opere stradali, opere idrauliche di consolidamento, opere di regimazione idraulica superficiale e di sottosuolo, sistemazioni idraulico-forestali, pratiche forestali (tagli di boschi) ed agricole (riordino fondiario), utilizzo agricolo di fanghi di depurazione biologica o di altri materiali derivati dalle attività agricole e agrozootecniche, sistemazioni idrogeologiche, ricerca di fonti di approvvigionamento idrico di sottosuolo (pozzi) e di superficie (sorgenti e derivazioni) per usi sia domestici che irrigui, stoccaggio definitivo o transitorio di rifiuti di qualsiasi tipologia, materiali e sostanze pericolose.

2. La RG e il complesso delle indagini, nei vari gradi di approfondimento definiti dai documenti di fattibilità, riguardano l'esecuzione di opere di:

- Manutenzione Straordinaria,
- Restauro e Risanamento Conservativo,
- Ristrutturazione Edilizia,
- Ristrutturazione Urbanistica,
- Demolizione,
- Demolizione con ricostruzione,
- Sopraelevazione,
- Nuova costruzione ed ampliamento,
- Cambio di destinazione d'uso,
- Realizzazione di volumi pertinenziali,
- Annessi rurali.

Art.93. Criteri generali di fattibilità

TABELLA GENERALE DI FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA		FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA				FATTIBILITÀ SISMICA			FATTIBILITÀ IDRAULICA			
CLASSI DI PERICOLOSITÀ	CLASSI DI FATTIBILITÀ	G.1	G.2/a	G.3/a	G.4	S.1/2	S.3	S.4	I.1	I.2	I.3	I.4
		CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ										
Modesti manufatti, porticati, box, pergolati, gazebi, ricovero animali da cortile, serre stagionali		FG1	FG1	FG3	FG4	-	FS3	S4	FI1	FI1	FI3	FI3
Percorsi pedonali e ciclabili in superficie, aree a verde, aree di corredo stradale, arredi urbani		FG1	FG1	FG2	FG2	-	FS1	FS1	FI1	FI1	FI1	FI1
Percorsi pedonali e ciclabili in sottosuolo, sottopassi, altre infrastrutture in sottosuolo (anche seminterrati) frequentate da esseri viventi		FG1	FG1	FG3	FG4	-	FS3	FS4	FI1	FI2	FI4a	FI4b
Locali in sottosuolo (anche seminterrati) frequentati da essere viventi (garage, cantine, tavernette, ecc.)		FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	FS4	FI1	FI2	FI4a	FI4b
Modesti interventi, ampliamenti < 50 mq., garage, volumi tecnici, in superficie, modifiche per scavi, sbancamenti e riporti con h ≤ 2 m.		FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	S4	FI1	FI1	FI3	FI4b
Infrastrutture a rete di bassa vulnerabilità, esclusi viabilità e parcheggi (OOUU rete gas, elettrica, acquedotto, fognature, telecomunicazioni)		FG1	FG2	FG3	FG3	-	FS3	FS3	FI1	FI1	FI2	FI2
Interventi non edificatori in zone agricole (E0, E1, En) che non comportino modifiche morfologiche apprezzabili alla scala 1:1.000		FG1	FG1	FG2	FG3	-	FS2	FS2	FI1	FI1	FI1	FI1
Interventi non edificatori in zone agricole (E0, E1, En) che comportino modifiche morfologiche apprezzabili alla scala 1:1.000		FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	S4	FI1	FI2	FI3	FI3
Interventi edilizi - Manutenzione ordinaria		FG1	FG1	FG1	FG1	-	-	-	FI1	FI1	FI1	FI1
Interventi edilizi - Manutenzione straordinaria		FG1	FG1	FG3	FG3	-	FS3	FS3	FI1	FI1	FI1	FI1
Demolizione senza ricostruzione		FG1	FG1	FG2	FG3	-	FS1	FS1	FI1	FI1	FI1	FI1
Restauro e Risanamento Conservativo		FG1	FG1	FG2	FG3	-	FS2	FS2	FI1	FI2	FI3	FI3
Ristrutturazione Urbanistica all'interno delle aree edificate		FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	S4	FI1	FI2	FI3	FI4b
Sostituzione edilizia all'interno delle aree edificate		FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	S4	FI1	FI2	FI3	FI4b

TABELLA GENERALE DI FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA		FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA				FATTIBILITÀ SISMICA			FATTIBILITÀ IDRAULICA			
CLASSI DI PERICOLOSITÀ	CLASSI DI FATTIBILITÀ	G.1	G.2/a	G.3/a	G.4	S.1/2	S.3	S.4	I.1	I.2	I.3	I.4
		Ampliamenti degli edifici esistenti con superficie > 50 mq.	FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	S4	FI1	FI2	FI4a
Addizione volumetrica in aree edificate	FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	S4	FI1	FI2	FI3	FI4b	
Nuovi interventi edilizi in aree edificate	FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	S4	FI1	FI2	FI4a	FI4b	
Nuovi interventi edilizi di considerevoli estensioni in aree edificate	FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	S4	FI1	FI2	FI4a	FI4b	
Parcheggi a raso di progetto di dimensioni inferiori a 500 mq. e non in fregio ai corsi d'acqua Tr30 NS	FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	FS3	FI1	FI2	FI3	FI4b	
Parcheggi a raso di progetto di dimensioni superiori a 500 mq. e/o a raso in fregio ai corsi d'acqua Tr 200 NS	FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	FS3	FI1	FI2	FI4a	FI4b	
Nuovi interventi al di fuori delle aree edificate	FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	S4	FI1	FI2	FI4a	FI4b	
Ristrutturazione Urbanistica al di fuori delle aree edificate	FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	S4	FI1	FI2	FI4a	FI4b	
Sostituzione edilizia al di fuori delle aree edificate	FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	S4	FI1	FI2	FI4a	FI4b	
Piscine con attrezzature e impianti di servizio, invasi, serre permanenti	FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	S4	FI1	FI2	FI3	FI4b	
Viabilità e parcheggi esistenti - Manutenzione straordinaria	FG1	FG2	FG3	FG3	-	FS3	FS3	FI1	FI2	FI2	FI2	
Nuova viabilità a raso di collegamento con sviluppo non superiore a 200 m.	FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS2	FS2	FI1	FI2	FI2	FI4b	
Viabilità di progetto (esclusa nuova viabilità a raso di collegamento con sviluppo non superiore a 200 m.).	FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	S4	FI1	FI2	FI4a	FI4b	
Corredo stradale di progetto	FG1	FG1	FG1	FG1	-	FS1	FS1	FI1	FI1	FI2	FI2	
Aree a verde pubblico e parchi di progetto con attrezzature, infrastrutture ed edifici	FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	S4	FI1	FI2	FI4a	FI4b	
Aree a verde pubblico e parchi di progetto privi di attrezzature, infrastrutture ed edifici	FG1	FG2	FG2	FG2	-	FS1	FS1	FI1	FI1	FI1	FI1	
Aree a verde pubblico esistenti, con attrezzature, infrastrutture ed edifici	FG1	FG2	FG2	FG2	-	FS2	FS2	FI1	FI2	FI3	FI3	
Parchi urbani esistenti con attrezzature, infrastrutture ed edifici	FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	FS4	FI1	FI2	FI3	FI3	
Interventi edificatori in aree agricole e di frangia E (E0, E1, En)	FG1	FG2	FG3	Fg4	-	FS3	FS4	FI1	FI2	F4a	F4b	
Infrastrutture di primaria importanza non diversamente localizzabili.	FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	S4	FI1	FI2	FI4a	FI4b	

TABELLA GENERALE DI FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA		FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA				FATTIBILITÀ SISMICA			FATTIBILITÀ IDRAULICA			
CLASSI DI PERICOLOSITÀ	CLASSI DI FATTIBILITÀ	G.1	G.2/a	G.3/a	G.4	S.1/2	S.3	S.4	I.1	I.2	I.3	I.4
		Interventi nelle aree destinate ad accogliere opere per la riduzione del rischio idraulico. PAI – PGRA Condizionamento OS-A/B			FG3			-	FS3			
Nuovi interventi in aree edificate e in zone B, D1, D2, DC1, F e altre zone di completamento		FG2	FG2	FG3		-	FS3		FI1	FI2	FI3	FI4b
Attrezzature a campeggio (anche temporaneo – stagionale)		FG2	FG2	FG3		-	FS3		FI1	FI2	FI4a	FI4b
Attività di supporto alla nautica da diporto		FG1	FG1	FG2		-	-		FI1	FI2	FI2	FI4b
Aree attrezzate per la balneazione marina stabilimenti balneari		FG1	FG2	FG2		-	-		FI1	FI2	FI2	FI4b
Impianti fotovoltaici e solari termici a terra		FG2	FG2	FG3		-	FS3		FI1	FI2	FI3	FI4b
Impianti a biomasse		FG2	FG2	FG3		-	FS3		FI1	FI2	FI4a	FI4b
Impianti eolici		FG2	FG2	FG3		-	FS3		FI1	FI2	FI4a	FI4b
FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI URBANISTICHE E INFRASTRUTTURALI												
INTERVENTI AL DIFUORI DEI SISTEMI INSEDIATIVI												
CAV	Aree di cava		FG3			FS3			FI1			
OP	Aree per casse di espansione		FG3			-	FS3				FI4a	
Of	Opere di miglioramento fondiario	FG1	FG2	FG3	FG4	-	FS3	FG3	FI1	FI2	FI4a	FI4b
FG	Nuovo Fosso di guardia (Marina di Bibbona)		FG3				FS3				FI4a	FI4a
1A1 Fascia litoranea e delle dune pinetate												
Sc.1	A1: BORGIO ANTICO – Piazza del Forte.		FG2	FG3			FS3			FI2		
Sc.2	RQ2: Corridoio acc. mare e aree lim. Centro di sogg. "Larderello Mare" "Mazzacurati".		FG2				FS3			FI2		

TABELLA GENERALE DI FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA		FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA				FATTIBILITÀ SISMICA			FATTIBILITÀ IDRAULICA					
	CLASSI DI PERICOLOSITÀ	CLASSI DI FATTIBILITÀ												
		G.1	G.2/a	G.3/a	G.4	S.1/2	S.3	S.4	I.1	I.2	I.3	I.4		
Sc.3	Nuovo accesso al mare pedonale e per mezzi di soccorso.		FG1					-					FI2	
1A2 Pianura sub litoranea														
Sc.2 a	F.P2.2 Parcheggi di previsione e pista ciclopedonale N.E. Cond. R.			FG3				FS3					FI4a	
Sc.2. b	F.P2.2 Parcheggi di previsione e pista ciclopedonale S.O.			FG3				FS3				FI2		
1B2 Area agricola di pianura a prevalente funzione produttiva														
1d/1e.1	Golf Corridoio infrastrutturale Golf Campo alla Sainella (aree edificabili di progetto). Cod. Rn.	FG1						FS3				FI2	FI4a	FI4b
2A1a Aree agricole della bassa pianura costiera a prevalente funzione paesaggistica														
1e.1. CS	L'Aione.		FG2					FS3				FI2		
2A1c Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione produttiva														
1b.1. CN	Le Bugne.	FG1	FG2					-	FS3			FI1	FI2	
U.T.O.E. 1C1 Marina di Bibbona														
Sc.1	AR: "Lagheti di pesca sportiva e parco acquatico".			FG3				FS3						FI4b
Sc.2	AR: Centro servizi.			FG3				FS3				FI2	FI4a	
Sc.3	RTA: Hotel Marinetta.		FG2	FG3				-	FS3			FI2	FI4a	
Sc.4	RTA: Piazza dei Ciclamini.		FG2	FG3				-	FS3			FI2	FI4a	
Sc.5	AR: Via dei Melograni Sud.			FG3					FS3			FI2	FI4a	

TABELLA GENERALE DI FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA		FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA				FATTIBILITÀ SISMICA			FATTIBILITÀ IDRAULICA				
	CLASSI DI PERICOLOSITÀ	CLASSI DI FATTIBILITÀ											
		G.1	G.2/a	G.3/a	G.4	S.1/2	S.3	S.4	I.1	I.2	I.3	I.4	
Sc.6	AS: Casa per Ferie: Centro di soggiorno Salvator Allende.		FG2	FG3		-	FS3				FI2	FI4a	
Sc.7	RTA: Hotel Varo.		FG2	FG3		-	FS3				FI2		
Sc.8.	RQ1: Via del Forte.		FG2				FS3				FI2		
Sc.10.	RTA: I Sorbizzi.		FG2			-	FS3				FI2	FI4a	
Sc.11	Area a servizi "Il Gineprino".			FG3			FS3					FI4a	FI4b
Sc.16	P2. Piazza delle Rose			FG3			FS3					FI4a	
Sc.17a	AT1: Via dei Melograni Est. Cond. R.	FG1				-	FS3				FI2		
Sc.17b	AT1: Via dei Melograni Centro. Cond. R.	FG1		FG3		-	FS3				FI2	FI4a	FI4b
Sc.17c	AT1: Via dei Melograni Ovest. Cond. R.			FG3			FS3				FI2	FI4a	FI4b
Sc.18	E0: Podere Campo ai Sedani. PEE RES	FG1					FS3				FI2		
Sc.19	Art Via dei Cipressi.			FG3			FS3				FI2	FI4a	FI4b
Sc.20	Art Hotel Nina.		FG2				FS3				FI2		
Sc.21	Art Hotel Hermitage. Cond. R.			FG3			FS3				FI2		FI4b
Park	Parco Puntuale del litorale		FG2	FG3			FS3				FI1		
U.T.O.E. 1C2 LA CALIFORNIA													
Sc.1	E1: Ex Albergo Anna. PEE RES	FG1					FS3						FI4b
Sc.2	AT1: Vecchia Aurelia Ovest. RES	FG1					FS3				FI2	FI4a	FI4b
Sc.3	ID3. RES	FG1					FS3				FI2		FI4b
Sc.4	IDC4. RES	FG1					FS3					FI4a	
Sc.5	AT1: Vecchia Aurelia Est.	FG1					FS3					FI4a	

TABELLA GENERALE DI FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA		FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA				FATTIBILITÀ SISMICA			FATTIBILITÀ IDRAULICA			
	CLASSI DI PERICOLOSITÀ	G.1	G.2/a	G.3/a	G.4	S.1/2	S.3	S.4	I.1	I.2	I.3	I.4
	CLASSI DI FATTIBILITÀ											
Sc.6	Strada urbana di Campolungo.	FG1					FS3			FI2	FI4a	
Sc.7	ID7.	FG1					FS3				FI4a	
Sc.8	AT1: Testata urbana di Campolungo.	FG1					FS3			FI2	FI4a	
Sc.9	AT2: Testata urbana di Campolungo.	FG1					FS3			FI2	FI4a	
Sc.10	F1-F2-F3: Area per servizi de La California.	FG1					FS3				FI4a	FI4b
Sc.13	ID13.	FG1					FS3				FI4a	
Sc.14	ID14.	FG1					FS3				FI4a	
Sc.15	ID15.	FG1					FS3			FI2	FI4a	
U.T.O.E. 1C3 Insedimenti localizzati delle attività												
Sc.1	RQ1: ExFabbrica ISAC. Cond. R.	FG1				-	FS3			FI2	FI4a	
Sc.2	D3: Area del Capannile. Sud Est. Cond. R. – NOTA 1	FG1				-				FI4a		
Sc.3	D2: Area di Campolungo. Cond. R.	FG1				-				FI2		
Sc.4	D3 Area del Capannile. Cond. R.	FG1				-				FI2	FI4a	
U.T.O.E. 2C Bibbona												
Sc.1	ID1.		FG2				FS3		FI1			
Sc.2	IDC2.		FG2	FG3			FS3		FI1			
Sc.3	AT1: Area cerniera.		FG2				FS3		FI1	FI2		
Sc.4	ID4.		FG2				FS3		FI1			
Sc.5	ID5.		FG2				FS3		FI1			

CONDIZIONAMENTI

1. **FI4a** = Previsione subordinata alla realizzazione, **anche contestuale**, di **opere di messa in sicurezza idraulica anche non strutturali (NS)** e gestione dei volumi idrici di compenso valutati sul battente idraulico atteso.
 2. **FI4b** = Previsione è condizionata alle disposizioni della L.R.T. n.21 - 21/05/2012. La previsione è attuabile a condizione che sia garantita la **preventiva** messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni, conseguita tramite la realizzazione di **opere di messa in sicurezza idraulica strutturali** già definite a livello di Regolamento Urbanistico (Allegato 4) così come descritte all'art.78 delle NTA.
 3. **Cond. R** = Previsione coinvolgente un corso d'acqua condizionata al rispetto della sua zona di tutela assoluta.
 4. **Cond. T** = Previsione coinvolgente un corso d'acqua del quale si esclude il tombamento.
 5. **OS A/B** = Area destinata ad accogliere Opere Strutturali per la riduzione del rischio idraulico secondo Ex PAI Toscana Costa (Piano di Gestione Rischio Alluvioni):
A - Opere strutturali: opere già definite, consegue vincolo di inedificabilità.
B - A.S.I.P.: Aree strategiche per interventi di riduzione del rischio idraulico.
- NOTA 1:** Alla previsione D3 Area del Capannile, pur ricadendo in I.2, viene attribuita una fattibilità FI4a, essendo fondamentale per la sua attuazione la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica riguardanti la sezione idraulica e gli argini del Fosso degli Alberelli.