

## Indice

<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
<b>CAPO I</b>	<b>VALIDITÀ, CONTENUTI, ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO</b>	
<b>URBANISTICO.....</b>		<b>5</b>
Art. 1 - Natura del Regolamento urbanistico.....		5
Art. 2 - Ambito di applicazione, contenuti.....		5
Art. 3 - Efficacia e validità.....		7
Art. 4 - Elaborati costituenti il Regolamento urbanistico.....		7
Art. 5 - Attuazione.....		12
Art. 6 - Perequazione, compensazione, edilizia residenziale sociale.....		13
Art. 7 - Ambiti di decollo e ambiti di atterraggio.....		16
Art. 8 - Interpretazioni degli atti costituenti il Regolamento urbanistico.....		17
Art. 9 - Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - corrispondenza con D.M. 1444/1968		17
<b>CAPO II</b>	<b>VALUTAZIONE.....</b>	<b>23</b>
Art. 10 - Attività di valutazione.....		23
Art. 11 - Monitoraggio e aggiornamento.....		26
<b>CAPO III</b>	<b>PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE.....</b>	<b>27</b>
Art. 12 - Disciplina delle funzioni.....		27
Art. 13 - Piani e programmi comunali di settore.....		27
Art. 14 - Regole urbanistico-commerciali.....		28
<b>TITOLO II</b>	<b>REGOLE DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>29</b>
<b>CAPO I</b>	<b>DEFINIZIONI E REGOLE GENERALI.....</b>	<b>29</b>
Art. 15 - Definizioni.....		29
Art. 16 - Regole di uso e di intervento.....		33
Art. 17 - Destinazione d'uso e vincoli relativi.....		34
Art. 18 - Cambio di destinazione d'uso.....		36
Art. 19 - Categorie degli interventi.....		37
Art. 20 - Manutenzione ordinaria.....		38
Art. 21 - Manutenzione straordinaria.....		38
Art. 22 - Restauro.....		39
Art. 23 - Risanamento conservativo.....		40
Art. 24 - Ristrutturazione edilizia.....		40
Art. 25 - Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.....		43
Art. 26 - Sostituzione edilizia s.....		44
Art. 27 - Ristrutturazione urbanistica ru.....		44
Art. 28 - Demolizione senza ricostruzione dm.....		45
Art. 29 - Nuova edificazione cu.....		45
Art. 30 - Frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari.....		45

<i>Art. 31 - Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge, terrazze, portici, tettoie)</i>	46
<i>Art. 32 - Ruderì.....</i>	46
<i>Art. 33 - Pertinenze del patrimonio edilizio - Opere pertinenziali esterne - Piscine, Campi da tennis.....</i>	47
<i>Art. 34 - Aree e corti private e condominiali.....</i>	48
<i>Art. 35 - Regole per la progettazione nei centri abitati.....</i>	49
<i>Art. 36 - Regole per il verde urbano.....</i>	50
<i>Art. 37 - Requisiti e condizioni di sostenibilità ambientale.....</i>	50
<i>Art. 38 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche</i>	51
<b>CAPO II REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.....</b>	<b>52</b>
<i>Art. 39 - Ambito di applicazione.....</i>	52
<i>Art. 40 - Regole generali.....</i>	54
<i>Art. 41 - Regole per la tutela dei beni territoriali del sistema insediativo.....</i>	56
<i>Art. 42 - Regole per la tutela dei beni territoriali del sistema rurale e aperto.....</i>	57
<b>CAPO III REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA.....</b>	<b>62</b>
<i>Art. 43 - Prescrizioni generali.....</i>	62
<i>Art. 44 - Prescrizioni geologico tecniche relative all'uso dei suoli, del reticolo idraulico, del prelievo idrico dal sottosuolo per la prevenzione dal dissesto idrogeologico, dagli allagamenti e per l'equilibrio idrogeologico e costiero.....</i>	62
<i>Art. 45 - Fattibilità alle trasformazioni.....</i>	75
<i>Art. 46 - Fattibilità per aspetti geologici/geologici.....</i>	76
<i>Art. 47 - Fattibilità per aspetti idraulici.....</i>	81
<i>Art. 48 - Fattibilità per aspetti relativi alla tutela della risorsa idrica.....</i>	88
<i>Art. 49 - Fattibilità alle trasformazioni nel territorio rurale e aperto.....</i>	89
<i>Art. 50 - Fattibilità alle trasformazioni del tessuto insediativo urbano.....</i>	90
<b>CAPO IV REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE.....</b>	<b>92</b>
<i>Art. 51 - Regole per la tutela dell'aria e del clima acustico.....</i>	92
<i>Art. 52 - Regole per la tutela dell'acqua.....</i>	93
<i>Art. 53 - Regole per la tutela del suolo e del sottosuolo.....</i>	95
<i>Art. 54 - Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico.....</i>	95
<i>Art. 55 - Regole per la gestione dei rifiuti.....</i>	95
<i>Art. 56 - Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso.....</i>	96
<i>Art. 57 - Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili.....</i>	97
<b>TITOLO III DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI</b>	<b>102</b>
<b>CAPO I SISTEMA INSEDIATIVO.....</b>	<b>102</b>
<i>Art. 58 - Utoe, centri abitati e territorio rurale e aperto.....</i>	102
<i>Art. 59 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo storico.....</i>	102
<i>Art. 60 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata.....</i>	106
<i>Art. 61 - Regole per le attività produttive soggette a consolidamento e ristrutturazione.....</i>	113
<i>Art. 62 - D1 impianti industriali saturi.....</i>	114

<i>Art. 63 - D2 impianti industriali di espansione.....</i>	<i>118</i>
<i>Art. 64 - D3 ambiti industriali con limitazioni d'uso per fattori ambientali e paesistici</i>	<i>119</i>
<i>Art. 65 - D4 aree a servizio prevalente dell'industria.....</i>	<i>120</i>
<i>Art. 66 - D5 ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali</i>	<i>120</i>
<i>Art. 67 - D7 commercio e ristorazione.....</i>	<i>127</i>
<i>Art. 68 - D7.3 attività di autolavaggio.....</i>	<i>128</i>
<i>Art. 69 - D8 attività e attrezzature direzionali, militari, per l'ordine pubblico.....</i>	<i>128</i>
<i>Art. 70 - D9.1 alberghi.....</i>	<i>129</i>
<i>Art. 71 - D9.2 residenze turistico alberghiere.....</i>	<i>130</i>
<i>Art. 72 - D11 strutture ricettive extra-alberghiere e residence.....</i>	<i>130</i>
<i>Art. 73 - D13.1 aree ed attrezzature per la balneazione.....</i>	<i>130</i>
<i>Art. 74 - D13.3 strutture termali.....</i>	<i>131</i>
<i>Art. 75 - D14 nautica.....</i>	<i>131</i>
<b>CAPO II IL TERRITORIO RURALE E APERTO.....</b>	<b>135</b>
<i>Art. 76 - Zone agricole: definizione e articolazione.....</i>	<i>135</i>
<i>Art. 77 - Regole generali e comuni per la protezione delle risorse.....</i>	<i>136</i>
<i>Art. 78 - Regole generali e comuni di uso e di valorizzazione delle risorse.....</i>	<i>141</i>
<i>Art. 79 - Regole per la progettazione edilizia nel territorio rurale.....</i>	<i>149</i>
<i>Art. 80 bis - Regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non agricolo</i>	<i>157</i>
<i>Art. 81 - Regole per le attività agricole, per quelle ad esse integrative e connesse, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente agricolo.....</i>	<i>158</i>
<i>Art. 82 - Regole specifiche per le sottozone.....</i>	<i>163</i>
<i>Art. 83 - Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto.....</i>	<i>173</i>
<i>Art.84 - Regole per altre utilizzazioni nel territorio rurale e aperto.....</i>	<i>179</i>
<b>CAPO III INFRASTRUTTURE E DOTAZIONI TERRITORIALI E URBANE</b>	<b>183</b>
<i>Art. 85 - Infrastrutture per la sosta, parcheggi privati.....</i>	<i>183</i>
<i>Art. 86 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. d).....</i>	<i>183</i>
<i>Art. 87 - Parcheggi pubblici e privati per le attività commerciali.....</i>	<i>184</i>
<i>Art.88 - regole per le infrastrutture, le attrezzature, servizi e spazi pubblici o di uso pubblico di livello locale e di interesse generale e collettivo - aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, comprensivi delle aree per urbanizzazione primaria e delle aree per urbanizzazione secondaria e delle dotazioni urbane.....</i>	<i>186</i>
<i>Art. 89 - Infrastrutture per la mobilità.....</i>	<i>188</i>
<i>Art. 90 - Verde (Vn).....</i>	<i>190</i>
<i>Art. 91 - Dotazioni urbane di interesse locale (Gn).....</i>	<i>193</i>
<i>Art. 92 - Attrezzature ed impianti di interesse generale (Fn).....</i>	<i>194</i>
<i>Art. 93 - Parchi pubblici urbani e territoriali (Fx).....</i>	<i>196</i>
<b>TITOLO IV DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.....</b>	<b>201</b>
<b>CAPO I INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI.....</b>	<b>201</b>

<i>Art. 94 - Interventi di addizione e di riqualificazione insediativa – aree di trasformazione – comparti di perequazione.....</i>	201
<i>Art. 95 - Interventi della riqualificazione e della crescita produttiva.....</i>	202
<b>CAPO II INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI</b>	
<b>ASSETTIINFRASTRUTTURALI.....</b>	<b>207</b>
<i>Art. 96 - Ambiti di espansione della portualità e della nautica.....</i>	207
<b>TITOLO V NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>215</b>
<b>CAPO I INTERVENTI E PIANI ATTUATIVI FATTI SALVI.....</b>	<b>215</b>
<i>Art. 97 - Piani attuativi vigenti.....</i>	215
<b>CAPO II SALVAGUARDIE.....</b>	<b>215</b>
<i>Art. 98 - Salvaguardie.....</i>	215
<i>Art. 99 - Aree non pianificate.....</i>	216
<b>CAPO III POTERI DI DEROGA.....</b>	<b>216</b>
<i>Art. 100 - Poteri di deroga.....</i>	216

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### **CAPO I VALIDITÀ, CONTENUTI, ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

#### ***Art. 1 - Natura del Regolamento urbanistico***

Il presente Regolamento urbanistico è un atto di governo del territorio formato ai sensi dell'art. 55 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n° 1.

Il Regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, in conformità alle Norme del Piano strutturale.

Le attività di cui al precedente comma sono soggette all'osservanza del Regolamento edilizio comunale.

#### ***Art. 2 - Ambito di applicazione, contenuti***

Il Regolamento urbanistico si applica all'intero territorio comunale. Ai sensi dell'art. 55 della Lr 1/05 il Regolamento urbanistico si compone di due parti. La prima parte attiene alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, con i seguenti contenuti:

- a) il quadro conoscitivo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- b) il perimetro aggiornato dei centri abitati rappresentato nelle Tavole 2;
- c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, di cui al Titolo II e al Titolo III delle presenti Norme, e alle Tavole 1 e 2;
- d) l'individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o ampliamento degli edifici esistenti, di cui alle Tavole 2;
- e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al Capo III del Titolo III delle presenti Norme e alle Tavole 2;
- f) la disciplina del territorio rurale, di cui al capo II del Titolo III delle presenti Norme e alle Tavole 1;
- g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, che detta criteri per il coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e dell'accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- h) la valutazione di fattibilità idrogeologica e idraulica;
- i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa che il presente RU individua recependole dal PS vigente (aree critiche e aree di riordino).

La seconda parte attiene alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con i seguenti contenuti:

- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti, interni ed esterni al perimetro dei centri abitati, individuati nelle Tavole 2;
- b) gli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico, individuati nelle Tavole 2;
- c) gli interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano tramite piani attuativi individuati nelle Tavole 2;
- d) le aree destinate alle politiche di settore del Comune, regolate dal Capo III del Titolo I;
- e) le infrastrutture da realizzare, individuate nelle Tavole 1, 2 e 5;
- f) gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, ai fini della fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni, regolati nell'art. 38 delle presenti norme e individuati nelle Tavole 4;
- g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 8 giugno 2001 n. 327, contenuti nel dossier E;
- h) la disciplina della perequazione regolata dagli articoli 6 e 7 delle presenti Norme.

Per l'applicazione delle presenti Norme, il Regolamento urbanistico individua, tramite apposita simbologia e perimetrazione sulle tavole 1 e 2 "usi e trasformazioni ammesse":

- ambiti urbani residenziali articolati in tessuti in ragione della formazione storica, della morfologia urbana e della tipologia edilizia prevalente;
- ambiti urbani a specializzazione funzionale, articolati in produttivi artigianale commerciale, direzionale, per la ricettività, per la portualità;
- infrastrutture per la mobilità e per la sosta;
- verde articolato in ragione della prestazione (attrezzatura urbana, attrezzatura ecologica, componente della rete naturalistica, componente della connettività, orti urbani, privati);
- dotazioni urbane articolate in attività collettive di livello locale e attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale;
- beni del sistema insediativo;
- ambiti del territorio aperto;
- beni del territorio aperto;
- parchi pubblici territoriali;
- aree di trasformazione;
- comparti di perequazione.

L'articolazione sopra richiamata è assimilata alle zone omogenee definite da disposizioni nazionali secondo quanto stabilito al successivo art. 9.

Al fine di distinguere le regole urbanistico-edilizie corrispondenti alle due parti del Regolamento urbanistico richiamate al presente articolo, sulle tavole 2 "usi e trasformazioni ammesse" in scala 1:2000, sono indicati con apposita simbologia e perimetrazione, gli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di trasformazione.

Gli interventi ordinari sul patrimonio esistente sono rappresentati con sigle riferite alle categorie di intervento; gli interventi di trasformazione sono rappresentati con simbologia e perimetrazione per individuare piani attuativi vigenti, ambiti soggetti a trasformazione, ambiti soggetti a piano attuativo, comparti di perequazione, opere pubbliche di progetto.

All'interno delle aree ove sono ammessi interventi di trasformazione sono indicati, con apposita grafica, l'area insediabile, gli edifici esistenti, gli edifici di progetto, i parcheggi

pubblici, il verde pubblico, la viabilità pubblica, piazze e percorsi pedonali, opere idrauliche.

### ***Art. 3 - Efficacia e validità***

La disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia di cui al precedente art. 1, comma 2, consiste nella gestione degli insediamenti esistenti e nei progetti e interventi pubblici e privati di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, ritenuti ammissibili nella fase temporale di governo del territorio a cui si riferisce il Regolamento urbanistico o sua variante.

La gestione degli insediamenti esistenti e i progetti e interventi pubblici e privati si attuano in conformità al Piano strutturale e nel pieno rispetto della conservazione delle sue invarianti strutturali.

La prima parte del Regolamento urbanistico ha validità a tempo indeterminato. Le previsioni insediative e infrastrutturali della seconda parte del Regolamento urbanistico decadono dopo cinque anni dalla data della sua vigenza se entro tale periodo non siano stati approvati i progetti esecutivi e convenzionati i piani attuativi o risultino decaduti i titoli abilitativi.

Non decadono:

- le previsioni di servizi e attrezzature di interesse o uso pubblico se non preordinate obbligatoriamente all'esproprio;
- i corridoi infrastrutturali rappresentati graficamente sugli elaborati grafici del presente Regolamento urbanistico, in quanto non configurati quali previsioni definitive di tracciati infrastrutturali. La definizione dei tracciati, con relativo impegno di suolo e conseguente assoggettamento a piano attuativo o progetto esecutivo e a vincolo espropriativo ove del caso, sarà recepita tramite adeguamento del Regolamento Urbanistico.

### ***Art. 4 - Elaborati costituenti il Regolamento urbanistico***

Gli elaborati del Regolamento Urbanistico sono:

#### TAVOLE

P0	Quadro di unione territoriale 1:15.000
P1.a	Usi e trasformazioni ammesse 1:10.000
P1.b	Usi e trasformazioni ammesse 1:10.000
P1.c	Usi e trasformazioni ammesse 1:10.000
P1.d	Usi e trasformazioni ammesse 1:10.000
P2.1	Usi e trasformazioni ammesse 1:2.000
P2.2	Usi e trasformazioni ammesse

- 1:2.000
- P2.3 Usi e trasformazioni ammesse  
1:2.000
- P2.4 Usi e trasformazioni ammesse  
1:2.000
- P2.5 Usi e trasformazioni ammesse  
1:2.000
- P2.6 Usi e trasformazioni ammesse  
1:2.000
- P2.7 Usi e trasformazioni ammesse  
1:2.000
- P2.8 Usi e trasformazioni ammesse  
1:2.000
- P2.9 Usi e trasformazioni ammesse  
1:2.000
- P2.10 Usi e trasformazioni ammesse  
1:2.000
- P2.11 Usi e trasformazioni ammesse  
1:2.000
- P2.12 Usi e trasformazioni ammesse  
1:2.000
- P2.13 Usi e trasformazioni ammesse  
1:2.000
- P2.14 Usi e trasformazioni ammesse  
1:2.000
- P2.15 Usi e trasformazioni ammesse  
1:2.000
- P3.a Assimilazione zone omogenee  
1:10.000
- P3.b Assimilazione zone omogenee  
1:10.000
- P3.c Assimilazione zone omogenee  
1:10.000
- P3.d Assimilazione zone omogenee  
1:10.000
- P4.1 Abbattimento barriere architettoniche  
1:2.000
- P4.2 Abbattimento barriere architettoniche  
1:2.000
- P4.3 Abbattimento barriere architettoniche  
1:2.000
- P4.4 Abbattimento barriere architettoniche  
1:2.000
- P4.5 Abbattimento barriere architettoniche  
1:2.000
- P5.a Vincoli in attuazione del Codice dei Beni culturali e del paesaggio  
1:10.000

- P5.b Vincoli in attuazione del Codice dei Beni culturali e del paesaggio  
1:10.000
- P5.c Vincoli in attuazione del Codice dei Beni culturali e del paesaggio  
1:10.000
- P5.d Vincoli in attuazione del Codice dei Beni culturali e del paesaggio  
1:10.000
- P5.1 Vincoli in attuazione del Codice dei Beni culturali e del paesaggio  
1: 1.000
- P6.a Fasce di rispetto e di tutela  
1:10.000
- P6.b Fasce di rispetto e di tutela  
1:10.000
- P6.c Fasce di rispetto e di tutela  
1:10.000
- P6.d Fasce di rispetto e di tutela  
1:10.000
- P7.1 Standard urbanistici  
1:5.000
- P7.2 Standard urbanistici  
1:5.000
- P7.3 Standard urbanistici  
1:5.000

**Componente geologico-idraulica:**

- 8.1.1 Bacini idrografici  
1:35.000
- 8.1.2 Corsi d'acqua: sezioni  
1:20.000
- 8.1.3.1a Inviluppo delle esondazioni per  $Tr = 200$  anni  
1:25.000
- 8.1.3.1b Inviluppo delle esondazioni per  $Tr = 200$  anni  
(zona variante e Fiorentina)  
1:25.000
- 8.1.3.2a Inviluppo delle esondazioni per  $Tr = 100$  anni  
1:25.000
- 8.1.3.2b Inviluppo delle esondazioni per  $Tr = 100$  anni  
(zona variante e Fiorentina)  
1:25.000
- 8.1.3.3a Inviluppo delle esondazioni per  $Tr = 30$  anni  
1:25.000
- 8.1.3.3b Inviluppo delle esondazioni per  $Tr = 30$  anni  
(zona variante e Fiorentina)  
1:25.000
- 8.1.3.4a Inviluppo delle esondazioni per  $Tr = 20$  anni  
1:25.000
- 8.1.3.4b Inviluppo delle esondazioni per  $Tr = 20$  anni

- (zona variante e Fiorentina)  
1:25.000
- 8.1.4 Esondazioni tratto finale Rio Merdancio per Tr = 20 anni  
1:10.000
- 8.1.5.1 Inviluppo delle esondazioni per Tr = 200 anni (A200, C200)  
1:20.000
- 8.1.5.2 Inviluppo delle esondazioni per Tr = 200 anni (B200, D200)  
1:20.000
- 8.1.5.3 Inviluppo delle esondazioni per Tr = 100 anni (A100, C100)  
1:20.000
- 8.1.5.4 Inviluppo delle esondazioni per Tr = 100 anni (B100, D100)  
1:20.000
- 8.1.5.5 Inviluppo delle esondazioni per Tr = 30 anni (A30, C30)  
1:20.000
- 8.1.5.6 Inviluppo delle esondazioni per Tr = 30 anni (B30, D30)  
1:20.000
- 8.1.5.7 Inviluppo delle esondazioni per Tr = 20 anni (A20, C20)  
1:20.000
- 8.1.5.8 Inviluppo delle esondazioni per Tr = 20 anni (B20, D20)  
1:20.000
- 8.1.6.E1 Inviluppo delle altezze d'acqua di esondazione del F. Cornia per Tr=200  
anni (scenario A1B - Tr 200 - A1b)
- 8.1.6.E2 Inviluppo delle altezze d'acqua di esondazione del F. Cornia per Tr=100  
anni (scenario A1 - Tr 100 - A1)
- 8.1.6.E3 Inviluppo delle altezze d'acqua di esondazione del F. Cornia per Tr=30  
anni (scenario A1 - Tr 30 - A1)
- 8.1.7.E5 Inviluppo delle altezze d'acqua di esondazione del Riomerdancio per  
Tr=200 anni
- 8.1.8.E12 Inviluppo delle altezze d'acqua di esondazione del F. Cornia per Tr = 200  
anni -scenario Tr200-D (demolizione di Ponte di Ferro e risagomatura e  
protezione arginature da P. di Ferro a Cafaggio)
- 8.1.8.E13 Inviluppo delle altezze d'acqua di esondazione del F. Cornia per Tr = 30  
anni -scenario Tr30-D (demolizione di Ponte di Ferro e risagomatura e  
protezione arginature da P. di Ferro a Cafaggio)
- 8.1.9.1 Interventi di sistemazione dei tratti alti corsi d'acqua: Fossa Calda,  
Verrocchio, Pantalla, Acquari, Valnera e Corniaccia
- P8.2 Carta geomorfologica della costa urbana  
1:5.000
- P8.3a Pericolosità geomorfologica  
1:10.000
- P8.3b Pericolosità geomorfologica  
1:10.000
- P8.3c Pericolosità geomorfologica  
1:10.000
- P8.3d Pericolosità geomorfologica  
1:10.000

P8.4a	Pericolosità idraulica 1:10.000
P8.4b	Pericolosità idraulica 1:10.000
P8.4c	Pericolosità idraulica 1:10.000
P8.4d	Pericolosità idraulica 1:10.000
P9.a	Carta della fattibilità 1:10.000
P9.b	Carta della fattibilità 1:10.000
P9.c	Carta della fattibilità 1:10.000
P9.d	Carta della fattibilità 1:10.000
P9.1	Carta della fattibilità 1:2.000
P9.2	Carta della fattibilità 1:2.000
P9.3	Carta della fattibilità 1:2.000
P9.4	Carta della fattibilità 1:2.000
P9.5	Carta della fattibilità 1:2.000
P9.6	Carta della fattibilità 1:2.000
P9.7	Carta della fattibilità 1:2.000
P9.8	Carta della fattibilità 1:2.000
P9.9	Carta della fattibilità 1:2.000
P9.10	Carta della fattibilità 1:2.000
P9.11	Carta della fattibilità 1:2.000
P9.12	Carta della fattibilità 1:2.000
P 9.13	Carta della fattibilità 1:2.000
P 9.14	Carta della fattibilità 1:2.000
P 9.15	Carta della fattibilità 1:2.000

## **La Città domani**

P10.1	La città domani 1:4.000
P10.2	La città domani 1:4.000

## **Dossier**

Dossier A	Analisi morfo-tipologica del sistema insediativo
Dossier B	Rilievo del patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale all'interno del sistema insediativo
Dossier C	Rilievo del patrimonio edilizio di valore storico nel territorio rurale e aperto
Dossier D	Sistemi della mobilità urbana e rete ciclabile extraurbana
Dossier E	Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
Dossier F	Schede normative e di orientamento progettuale Volume I: <i>Parte I - Aree di trasformazione capoluogo</i> Volume II: <i>Parte I - Aree di trasformazione frazioni- Parte II - Piani attuativi vigenti</i>

## **Norme tecniche di attuazione**

### **Relazione generale**

### **Relazione geologica**

### **Relazione idraulica**

## **Valutazione Ambientale Strategica**

Rapporto Ambientale

Sintesi non tecnica

Studio per la Valutazione di incidenza

### ***Art. 5 - Attuazione***

Il Regolamento Urbanistico si attua tramite:

- gli strumenti urbanistici attuativi di cui al Titolo V, Capo IV della L.R. 1/05;
- i progetti esecutivi delle opere pubbliche;
- i progetti unitari accompagnati da convenzione fra privati e Comune;
- gli interventi edilizi diretti secondo la normativa vigente e le specificazioni del Regolamento edilizio;
- i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale di cui all'art 42 della Lr 1/05;
- altri strumenti quali accordi, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali, regionali ai quali il Comune aderisce.

Ciascun piano attuativo, d'ora in poi PA, può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie di piano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 70-74 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1:

- PL – Piani di lottizzazione
- PEEP – Piani per l'edilizia economica e popolare

- PIP – Piani per gli insediamenti produttivi
- PDR – Piani di recupero del patrimonio edilizio
- PCRI – Programmi complessi di riqualificazione insediativa

La realizzazione dei PA di iniziativa privata è subordinata, qualora i PA contengano previsione di realizzazione di opere di urbanizzazione, alla stipula di una convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate ed il comune.

Nelle aree soggette obbligatoriamente a PA, nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo se diversamente specificato nelle schede del dossier F (schede normative e di orientamento progettuale) o nelle specifiche norme di riferimento.

Il Regolamento urbanistico individua sulla cartografia:

- le aree soggette a PA identificate con sigle At (Aree di trasformazione) e Cp (Comparti di perequazione), riferite a schede normative e di orientamento progettuale,
- le aree ove si applicano le previsioni e la normativa di Piani urbanistici attuativi vigenti, identificandoli con sigla Pv, riferite a specifiche schede normative
- le aree di riqualificazione insediativa identificate con la sigla **Rin** ove l'attuazione degli interventi è subordinata alla redazione di PdR in conformità alle specifiche disposizioni di cui al successivo art. 60.

#### ***Art. 6 - Perequazione, compensazione, edilizia residenziale sociale***

Ai fini dell'applicazione di quanto disposto dal presente articolo, si danno le seguenti definizioni.

##### ***Perequazione***

Si intende per perequazione l'attribuzione di diritto edificatorio uniforme a tutte le proprietà dei suoli in analogo stato di fatto e di diritto, per la realizzazione di una trasformazione urbanistica prevista dal regolamento urbanistico in una o più aree anche non contigue, unitariamente comprese in comparto urbanistico.

##### ***Compensazione***

Si intende per compensazione l'attribuzione di diritti edificatori in sostituzione delle indennità di esproprio o altro indennizzo derivante dall'apposizione di vincoli urbanistici.

##### ***Comparto urbanistico***

Si intende per comparto urbanistico l'unità minima per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbana consistenti in ristrutturazioni urbanistiche, nuove edificazioni, sostituzioni, delocalizzazioni e rilocalizzazioni, in conformità con il Piano strutturale vigente, per l'applicazione della perequazione, della compensazione e delle premialità. E' attuato mediante piano attuativo convenzionato ad opera dei soggetti interessati.

##### ***Premialità***

Si intende per premialità l'attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo, ottenuto anche tramite scomputo dal calcolo delle superfici attribuite per ogni comparto, riconosciuto quale premio per il raggiungimento delle specifiche finalità definite dal

presente Regolamento urbanistico, e stabilite per ogni comparto urbanistico nelle relative schede. La premialità del presente Regolamento urbanistico assorbe i principi contenuti nella legge n. 244/2007, art. 1 commi 258 e 259. Le convenzioni urbanistiche sottoscritte tra la pubblica amministrazione ed i soggetti attuatori assumono altresì valore di accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990.

### ***Diritti edificatori***

I diritti edificatori stabiliti dal presente Regolamento urbanistico, generati da compensazione e da perequazione, con o senza premialità, interessano:

- suoli di proprietà contigue comprese nello stesso comparto urbanistico
- suoli di proprietà non contigue comprese nello stesso comparto urbanistico
- suoli di proprietà non contigue e non comprese nello stesso comparto urbanistico, ma in ambiti di trasformazione collegati (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio, definiti dal successivo articolo 8 delle presenti Norme)

### ***Edilizia residenziale sociale***

Ai sensi della normativa vigente l'edilizia residenziale sociale è considerata uno standard aggiuntivo, sia da cedere gratuitamente al Comune, con aumento di volumetria premiale, sia in forma di alloggi a canoni sociali, sostenibili o concordati, in base a quanto disposto per ogni comparto urbanistico.

In via generale è sempre possibile proporre all'Amministrazione comunale il soddisfacimento della quota di edilizia sociale prevista nei singoli interventi di trasformazione con alloggi ricadenti nel sistema insediativo storico o ad assetto recente che risultino nella piena e incondizionata disponibilità del proponente.

### ***Alloggio sociale***

Per alloggio sociale si intende quanto contenuto nel Decreto 22 aprile 2008, ove esso è definito "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. Rientrano nella definizione (*di alloggio sociale*) gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati destinati alla locazione temporanea per almeno 8 anni. L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative."

### ***Regolamentazione degli interventi***

Il presente Regolamento urbanistico utilizza la perequazione e la compensazione urbanistica, di cui all'art. 16 del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo

V della L.R. 1/2005, al fine di realizzare insediamenti ben contestualizzati, tramite i quali crescere le dotazioni urbane e le performance sociali e ambientali dell'edificato.

Per quanto sopra, in applicazione dei principi della perequazione e della compensazione, è posta a carico degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica la cessione e/o la realizzazione di standard/dotazioni territoriali quali l'edilizia residenziale sociale, le attrezzature collettive o scolastiche, la viabilità, le aree di verde, oltre gli standard di cui al D.M. 1444/1968, per realizzare l'assetto urbano confacente al raggiungimento degli obiettivi di qualità funzionale fissati dal presente R.U. e dal vigente P.S. La realizzazione di tali opere pubbliche e/o la cessione gratuita delle aree rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico.

Ai fini di quanto sopra stabilito, il presente Regolamento urbanistico individua comparti urbanistici, assoggettati a piano attuativo, regolati tramite apposite "schede normative e di orientamento progettuale" e schede di valutazione, ove il nuovo assetto urbanistico non ha riferimento ai confini proprietari, e le potenzialità di trasformazione e i relativi obblighi sono attribuiti indipendentemente dalla prevista collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti in ogni comparto:

- a) le superfici utili lorde di ogni funzione;
- b) le opere di urbanizzazione e gli interventi pubblici o di interesse pubblico prescritti;
- c) la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli obblighi relativi all'edilizia residenziale con finalità sociali;
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Regolamento urbanistico prescrive come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.

L'Amministrazione comunale rimane estranea ad ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e degli oneri.

Il progetto può essere presentato dai proprietari di almeno la maggioranza assoluta dell'imponibile catastale delle superfici interessate.

I proponenti dovranno dimostrare (con idonea documentazione) di aver cercato l'adesione anche degli altri proprietari e motivare l'impossibilità del raggiungimento dell'attuazione unitaria.

Per la realizzazione dell'edilizia residenziale sociale in forma di realizzazione di alloggi a canone sociale, sostenibile o concordato o cessione di area, il presente Regolamento urbanistico utilizza criteri relativi a:

- contesto urbano e diversi tessuti tipomorfologici
- dimensione dell'intervento e dell'entità delle altre opere pubbliche o di interesse pubblico poste a carico dell'attuatore.

La quota di alloggi da riservare all'edilizia sociale è stabilita, sulla base dei criteri sopra richiamati, nelle schede degli interventi.

Il presente Regolamento urbanistico incentiva la realizzazione di interventi di cohousing ove l'autonomia dell'abitazione privata si combina con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi (micronidi, laboratori per il fai da te, locali per attività fisiche e di relazione, lavanderie, ecc.) con benefici dal punto di vista sia sociale che ambientale. Gli

interventi di cohousing possono essere proposti, nel rispetto dei criteri che caratterizzano la progettazione, la realizzazione e la gestione degli insediamenti di cohousing, riassunti come segue:

- progettazione partecipata;
- vicinato elettivo e comunità non ideologiche;
- gestione locale da parte dei residenti;
- sicurezza e sviluppo della socialità;
- attenzione all'ambiente, sviluppo di spazi comuni e di spazi privati sistemati a verde, sia coltivati che non, progettazione e gestione degli edifici con particolare attenzione ai risparmi energetici e idrici;
- servizi a valore aggiunto e riduzione dei costi individuali;
- tutela della privacy, nell'equilibrio fra il livello privato e quello comune.

Il presente Regolamento urbanistico incentiva insediamenti di cohousing tramite forme di premialità, calcolate quale scomputo dei servizi comuni dalla superficie realizzabile in totale nonché con l'esenzione dal pagamento degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria della SLP di cohousing.

#### ***Art. 7 - Ambiti di decollo e ambiti di atterraggio***

Al fine di attuare la riqualificazione urbana, tramite ristrutturazione urbanistica, senza gravare con carico urbanistico eccessivo nel contesto o qualora il lotto non permetta la ricostruzione della intera superficie utile lorda esistente per saturazione, sono individuati comparti urbanistici comprendenti aree non contigue, definiti *ambiti di decollo* e *ambiti di atterraggio*, identificati con la sigla Cp.

Negli ambiti di decollo non sono ammessi interventi oltre le manutenzioni fino alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica con trasferimento dell'edificabilità residua negli ambiti di atterraggio.

Gli ambiti di atterraggio possono ricevere l'edificabilità proveniente dalla delocalizzazione degli insediamenti produttivi, agricolo produttivi, turistici presenti in territorio rurale e aperto, alle condizioni di cui al Titolo III Capo II delle presenti norme, nonché proveniente da interventi di riqualificazione urbanistica all'interno del sistema insediativo.

Gli ambiti di atterraggio sono privi di edificabilità, che viene assegnata solo qualora sia presentata proposta di piano attuativo comprendente l'ambito di decollo, con nuovo assetto tramite ristrutturazione urbanistica, e ambito di atterraggio, con nuovo assetto tramite nuova edificazione, ottenuta con il trasferimento dei diritti edificatori presenti in toto o in parte nell'ambito di decollo.

Fino all'avveramento della condizione definita al precedente comma, gli ambiti di atterraggio sono assimilati a V3 area verde allo stato naturale o a Vp verde privato di pregio ambientale, in ordine alla prevalenza del contesto in cui si situa.

Il piano attuativo, al quale gli interventi sono assoggettati, è applicato contestualmente alle aree di decollo e alle aree di atterraggio e pertanto dovrà essere sottoscritto dai proprietari (o aventi titolo) di entrambe le aree.

Il piano attuativo deve contenere:

- elaborati descrittivi della riqualificazione ambientale del sito liberato dall'edificazione, ai fini della sua reintegrazione nel contesto, con indicazione dello stato finale di rinaturalizzazione o sistemazione che ne permetta il riuso a

fini agricoli o per la ripresa dell'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo;

- elaborati descrittivi delle misure per la mitigazione degli effetti nocivi in fase di cantiere;
- elaborati descrittivi dell'area di atterraggio, e dello stato delle urbanizzazioni oggetto degli effetti della nuova residenza ottenuta con il trasferimento delle superfici esistenti demolite;
- elaborati descrittivi del nuovo paesaggio urbano conseguente alla realizzazione dell'intervento nell'area di atterraggio;
- specifica valutazione di sostenibilità sui servizi e le infrastrutture di tutela delle risorse essenziali del territorio di cui all'art. 3 comma 5 della LR 1/2005; l'assenso del proprietario dell'area cosiddetta di atterraggio, ove diverso dal proprietario dell'area e dei manufatti oggetto di demolizione e ripristino ambientale e paesaggistico.

#### ***Art. 8 - Interpretazioni degli atti costituenti il Regolamento urbanistico***

In caso di difformità tra gli elaborati grafici del Regolamento urbanistico, devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati di maggior dettaglio.

In caso di difformità tra i contenuti delle presenti norme e le indicazioni grafiche sulle carte prevalgono i contenuti delle norme.

#### ***Art. 9 - Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - corrispondenza con D.M. 1444/1968***

Con riferimento all'articolazione del territorio comunale operata dal Regolamento urbanistico in attuazione del Piano strutturale e alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione del presente atto di governo del territorio, si individuano le seguenti corrispondenze.

Il presente Regolamento urbanistico individua ambiti esclusivamente o prevalentemente residenziali, e ambiti a specializzazione funzionale come segue:

- ambiti esclusivamente o prevalentemente residenziali: tessuti insediativi storici  $S_n$ , tessuti insediativi ad assetto recente  $T_n$ ;
- ambiti a specializzazione funzionale:  $D_n$  produttivi artigianale, commerciale, direzionale, per la ricettività, per la portualità, Mobilità Infrastrutture per la sosta  $P_n$ , infrastrutture per la mobilità  $M_n$ , Verde  $V_n$ , Dotazioni urbane – attività di interesse collettivo  $G_n$ , Attrezzature e impianti di interesse generale  $F_n$ , Parchi pubblici territoriali  $F_x$ ;
- ambiti del territorio aperto  $E_n$ .

Gli ambiti sopra richiamati sono articolati come segue, con relativa corrispondenza con la definizione delle zone omogenee del D.M. 1444/1968.

Le aree di trasformazione acquistano la corrispondenza alle zone omogenee in ordine al tessuto entro il quale si collocano e al ruolo che svolgono (completamento, saturazione, espansione).

**Zone omogenee “A”** sono individuate nella tavola 3 e corrispondono prevalentemente al patrimonio storico-insediativo *Sn*, al patrimonio architettonico e ai beni culturali nel sistema insediativo e nel territorio rurale e aperto.

Sono assimilate a zone A:

- **Beni del sistema insediativo** (tramite individuazione solo grafica): Impianto urbano di particolare valore identitario
- **Beni del territorio aperto** (tramite individuazione solo grafica): Nucleo storico in territorio aperto, Edificio o manufatto di interesse storico in zona agricola

**Sn tessuti storici di matrice preottocentesca e di matrice otto-novecentesca**, appartenenti al subsistema insediativo storico, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione, sotto articolati in:

- S1 tessuto storico di matrice preottocentesca che ha mantenuto i caratteri originari
- S2 tessuto storico di matrice preottocentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato
- S3 tessuto storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari
- S4 tessuto storico di matrice otto-novecentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato

### **Zone omogenee “B”**

Sono assimilate a zone B:

- **Atn Area di trasformazione** caratterizzata da ruolo di saturazione o di riqualificazione del sistema insediativo consolidato
- **Tn Tessuti insediativi ad assetto recente**, individuati nella tavola 2 e corrispondenti prevalentemente al subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione, sotto articolati in:

#### Tessuto ad isolato chiuso

T1 tipologia in linea, allineato su filo stradale a formare isolati chiusi

#### Tessuti ad isolato aperto

T2 con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo strada con presenza di giardini pertinenziali

T3 con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale anche con presenza di spazi condominiali

#### Tessuti ad assetto compiuto per singoli lotti

T4 a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero

T5 con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali

T6 con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale, anche con presenza di spazi condominiali

T7 a tipologie differenziate allineate lungo la via Aurelia

Tessuti a progettazione urbanistica unitaria

T8 realizzato posteriormente al 1940, formato da tipologie edilizie varie, con eventuale presenza di spazi attrezzati

T9 realizzato in attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale 1994-1995

**Zone omogenee "C"** sono individuate nella tavola 3, corrispondono ai nuovi complessi insediativi soggetti a piano urbanistico attuativo, derivanti da ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione, delocalizzazione e rilocalizzazione, individuate con sigla alfanumerica e perimetrazione, articolate in:

- **ATn Area di trasformazione** caratterizzata da ruolo di espansione del sistema insediativo consolidato
- **Cpn Comparti di perequazione** con assegnazione di edificabilità ad aree di atterraggio

**Zone omogenee "D"** destinate ad attività produttive, soggette a consolidamento, ristrutturazioni, espansioni, individuate con sigla alfanumerica e perimetrazione, articolate in **Dn** ambiti produttivi artigianale, commerciale, direzionale, per la ricettività, per la portualità

**Dn ambiti produttivi artigianale, commerciale, direzionale, per la ricettività, per la portualità:**

- D1 impianti industriali saturi
- D1.1 industria energetica
- D2 impianti industriali di espansione
- D3 ambiti industriali con limitazioni d'uso per fattori ambientali e paesistici
- D4 aree a servizio prevalente dell'industria
- D5 ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali
- D5.0 zona stoccaggio e movimentazione merci
- D5.1 ambito artigianale del PIP La Monaca
- D5.2a ambito industriale, artigianale del PIP Campo alla Croce
- D5.2b opere idrauliche funzionali alla messa in sicurezza del PIP Campo alla Croce
- D5.2c ambito artigianale e commerciale di Cafaggio
- D5.3 ambito artigianale e commerciale in loc. Poggetto a Suvereto
- D5.4 ambito industriale, artigianale e commerciale di Montegemoli
- D5.5 ambito artigianale e commerciale di San Rocco
- D5.6 ambito industriale, artigianale e commerciale di Montecaselli
- D5.7 ambito artigianale e commerciale di Terre Rosse
- D5.8 ambito artigianale, commerciale e della logistica di Vignale Riotorto
- D5.9 ambito produttivo S.O.L.
- D5.10 ambito industriale, artigianale Torre del Sale
- D5.11 ambito industriale, artigianale e commerciale del Gagno
- D5.12 ambito artigianale e commerciale di Colmata
- D6 insediamenti produttivi in territorio aperto
- D7.1 attività commerciali e della grande distribuzione
- D7.2 attività di ristorazione

- D7.3 attività di autolavaggio
- D8.1 attività direzionali pubbliche e private, anche miste ad usi commerciali
- D8.2 attrezzature militari e per l'ordine pubblico
  
- D9.1 alberghi
- D9.2 residenze turistico alberghiere
- D10 campeggi e villaggi turistici
- D11 strutture ricettive extra-alberghiere e residence
- D12 aree attrezzate per la sosta camper
- D13.1 aree e attrezzature per la balneazione
- D13.2 insediamento turistico residenziale
- D13.3 attività termali
- D14.1 porto a funzioni commerciali, industriali, passeggeri
- D14.2 complesso integrato della nautica
- D14.2a complesso integrato della nautica: polo del diportismo
- D14.2b complesso integrato della nautica: polo della cantieristica
- D14.3 approdo turistico
- D14.4 punto di ormeggio

**Zone omogenee "E" agricole**, corrispondenti ai subsistemi del territorio rurale e aperto del Piano strutturale, individuate con sigla alfanumerica e perimetrazione, sotto articolate in:

- E1 area agricola produttiva
- E2 area agricola di interesse paesaggistico d'insieme
- E2/fl area agricola di pertinenza fluviale, bene del territorio aperto, invariante strutturale PS
- E3 area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori
- E4 area agricola boscata, bene del territorio aperto, invariante strutturale PS
- E5 area agricola umida e palustre, bene del territorio aperto, invariante strutturale PS
- E6 area agricola frazionata
- E7 area per impianti di acquicoltura e produzione ittica
- E8 area per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi
- E9 area per le colture ortoflorovivaistiche
- E10 area destinata ad attività estrattive

Nel territorio rurale e aperto, articolato nelle sopra elencate sottozone E, sono individuati i **beni del territorio aperto**, considerati invarianti strutturali dal Piano strutturale.

Alcuni coincidono con le sottozone E:

- E2/fl area di pertinenza fluviale
- E4 area boscata
- E5 area umida fluviale e palustre

I boschi interni alle zone E2fl sono individuati graficamente con retinatura piena nelle tavv. 1 e 2 e sono soggetti alle norme della zona di appartenenza.

I restanti beni del territorio rurale e aperto, soggetti a tutela assoluta per la specificità dei valori naturalistici, o ambientali o paesaggistici, regolati nel Capo II del Titolo II delle presenti Norme, individuati con apposita grafica, sono i seguenti:

- spiagge
- dune
- costa alta del promontorio
- sito di preminente valore dei parchi di Populonia e San Silvestro

***Aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, comprensivi delle aree per urbanizzazione primaria e delle aree per urbanizzazione secondaria e delle dotazioni urbane:***

- infrastrutture per la sosta (P),
- infrastrutture per la mobilità (M),
- IR impianti per la distribuzione carburanti
- spazi di verde (V) attrezzato o naturale, pubblico o privato,
- dotazioni urbane di livello locale (G),
- attrezzature generali e collettive (F).

Tali infrastrutture e spazi in parte corrispondono alle attrezzature e impianti generali (zone omogenee F); in parte corrispondono alle aree e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (DI 1444/1968 lettere a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade; d) aree per parcheggi); in parte sono considerate specifica destinazione d'uso dei suoli all'interno del sistema insediativo, per incrementare la qualità urbana, in attuazione degli obiettivi del Piano strutturale e come disposto dal Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) di cui al D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R.

Le aree per urbanizzazione secondaria comprendono sia quelle aventi già la destinazione assegnata, sia quelle vincolate a detta destinazione; queste ultime sono individuate e quantificate per il quinquennio di validità del Regolamento urbanistico.

***Infrastrutture e spazi per la mobilità e la sosta***

***Infrastrutture per la sosta - parcheggi pubblici (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. d)***

- P1 parcheggio pubblico di interscambio
- P2 parcheggio pubblico di destinazione ai servizi e alle attrezzature urbane
- P3 parcheggio pubblico a servizio della residenza
- P4 parcheggio di servizio alle attività commerciali e industriali

***Infrastrutture per la mobilità su gomma, su ferro***

- M1 ambito ferroviario
- IR Impianti per la distribuzione dei carburanti

Tramite individuazione solo grafica:

*rete delle strade residenziali, delle piazze carrabili, delle piste ciclabili, delle strade e delle piazze pedonali*

***Verde***

- V1 Verde attrezzato (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)

- V1e Verde attrezzato di valore ecologico e naturale (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)
- V2 Verde attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)
- V3 Aree verdi allo stato naturale
- V4 Orti urbani
- V5 Verde di connettività urbana (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)
- V5e Costa urbana con funzione di connessione ecologica e naturale
- Vp Verde privato di pregio ambientale e paesaggistico

Tramite individuazione grafica: *elementi di pregio ambientale* articolati in

- elemento isolato
- filari alberati esistenti
- filari alberati di progetto

#### ***Dotazioni urbane di interesse locale Gn***

- G1 attività ricreative e culturali locali (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b)
- G2 attrezzature e spazi per i culti religiosi (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b)
- G3 attrezzature e servizi pubblici e di interesse comune di livello locale (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b)
- G4 servizi sanitari e assistenziali di interesse locale (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b)
- G5 attrezzature scolastiche dell'obbligo (D.M. n. 1444/1968, art. 3, lett. a)

#### ***Zone "F" parti del territorio destinate a parco o nelle quali esistono attrezzature ed impianti di interesse generale***

I boschi interni alle zone F sono individuati graficamente con retinatura piena nelle tavv. 1 e 2 e sono soggetti alle norme della zona F di appartenenza.

#### ***Parchi pubblici urbani e territoriali***

- Fa Parco pubblico territoriale interprovinciale di Montioni
- Fb Parco pubblico territoriale di Monte Calvi e Monte Valerio
- Fc Parco pubblico territoriale di Baratti e Populonia
- Fd Parco pubblico territoriale del Falcone
- Fe Parco pubblico territoriale della Sterpaia
- Ff Parco pubblico territoriale Orti Bottagone
- Fg Parco pubblico urbano
- Fge Parco pubblico urbano di valore ecologico e naturale

#### ***Attrezzature e impianti di interesse generale e collettivo***

- F1 attrezzature e servizi pubblici di interesse sovracomunale, musei, centri espositivi, centri culturali e sociali, sale per spettacoli comprese le discoteche
- F2 servizi sanitari e assistenziali di interesse sovracomunale, attrezzature ospedaliere
- F3 centro fieristico
- F4 servizi scolastici superiori all'obbligo
- F5 infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale
- F6 aree e attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, e attività assimilate
- F7 aree e attrezzature cimiteriali
- F8 spazi di aggregazione per l'intrattenimento temporaneo, gli eventi, le feste

## CAPO II VALUTAZIONE

### Art. 10 - Attività di valutazione

1. Il presente Regolamento urbanistico contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di valutazione ambientale strategica.
2. I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente e sul territorio, piani attuativi nonché gli interventi diretti così come individuati agli articoli 51 e seguenti delle presenti norme, devono contenere uno specifico elaborato redatto ai sensi ed in applicazione del presente articolo, al fine di dimostrare:
  - a) la rilevanza o meno dei loro impatti sul territorio e sull'ambiente;
  - b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle presenti Norme.
3. L'elaborato di cui al punto 2 precedente contiene:
  - a) l'individuazione dei livelli di fragilità delle aree e delle risorse interessate (l'aria, l'acqua, il suolo, il patrimonio culturale, la fauna e la flora, gli insediamenti, i fattori socio-economici);
  - b) la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente;
  - c) l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli impatti negativi sull'ambiente.
4. L'individuazione dei livelli di fragilità di cui al precedente punto 3, lettera a, deve tenere conto delle informazioni contenute nell'elaborato di valutazione del presente Regolamento urbanistico, nonché, per specifiche risorse e per le diverse suddivisioni del territorio, delle fragilità definite, nella tabella successiva.

### Fragilità delle risorse nelle diverse UTOE

UTOE	Qualità dell'aria	Risorsa idrica: disponibilità ingresso del cuneo salino, tutela della risorsa idrotermale	Acque di balneazione e erosione costiera	Mobilità e traffico	Suolo: siti da bonificare	Inquinamento elettromagnetico	Risorse naturali
1-Colline di Suvereto	Bassa	Alta	Bassa	Bassa	Bassa	Alta	Bassa
2-Colline di Campiglia M.ma	Bassa	Alta	Bassa	Bassa	Bassa	Bassa	Bassa
3-Piana di Venturina	Media	Alta	Bassa	Media	Bassa	Alta	Bassa
4-Populonia - Fiorentina	Bassa	Alta	Bassa	Bassa	Bassa	Media	Bassa
5-Riotorto - Costa Est	Bassa	Alta	Alta	Bassa	Bassa	Bassa	Bassa
6-Città di	Media	Alta	Media	Media	Bassa	Media	Bassa

Piombino 7-Aree naturali protette	Bassa	Alta	Media	Bassa	Bassa	Media	Alta
8-Servizi e infrastrutture e per la città e il porto	Alta	Alta	Bassa	Alta	Alta	Alta	Bassa
9-Attività portuali e industriali	Alta	Alta	Alta	Alta	Alta	Alta	Bassa

5. La descrizione delle azioni previste di cui al precedente punto 3, lettera b, definisce il livello di criticità dei prevedibili impatti sull'ambiente tenendo conto:

- a) delle seguenti soglie di riferimento:
- i. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di superficie inferiore a 1.600 mq ovvero esercizi di vicinato così come definiti dalla normativa di settore vigente: impatto lieve;
  - ii. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di superficie compresa tra 1.600 mq e 2.500 mq ovvero strutture di media distribuzione così come definiti dalla normativa di settore vigente: impatto significativo;
  - iii. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di superficie superiore a 2.500 mq ovvero strutture di grande distribuzione così come definiti dalla normativa di settore vigente: impatto rilevante;
- b) della seguente scala ordinale combinata risorse/impatti, da applicare ad ogni risorsa interessata dai prevedibili impatti indicata nella successiva tabella:

#### Scala ordinale combinata risorse/impatti per l'individuazione della criticità degli effetti

Fragilità risorsa	Impatto/criticità effetti		
	Lieve	Significativo	Rilevante
Bassa	trascurabile	bassa	media
Media	Bassa	media	elevata
Alta	Media	elevata	molto elevata

Ai fini dell'applicazione della scala ordinale combinata risorse/impatti di cui al precedente punto 5, per le trasformazioni relative a insediamenti industriali e artigianali gli impatti devono sempre essere classificati come "rilevanti", a meno che il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni non dimostri che i fattori di impatto, espressi in termini di fabbisogni di risorse (acqua, suolo e energia), necessità di smaltimento (acque reflue e rifiuti) ed emissioni in atmosfera, sono tali da consentire che la trasformazione rientri fra quelle elencate alle lettere a) i ovvero a) ii, del precedente punto 5, mediante una relazione con asseverazione.

Le misure di cui al punto 3, lettera c sono commisurate ai livelli di criticità degli impatti negativi, così come determinati ai sensi del precedente punto 5, e tengono conto delle

disposizioni definite al Capo IV del Titolo II delle presenti Norme.  
Fermo restando l'obbligo della redazione dello specifico elaborato nei casi di cui al punto 2, sono comunque soggetti alle disposizioni di cui alla legge regionale 1/2005 art. 11 comma 2, incluso la valutazione dei possibili effetti sull'ambiente, i seguenti interventi di trasformazione (contenuti nel Dossier F).

### Comune di Campiglia Marittima

Rif.	AREE DI TRASFORMAZIONE
<b>At 1</b>	Lotto residenziale, via di Pozzanello
<b>At 3</b>	Lotto produttivo, Campiglia
<b>At 6</b>	Ex magazzini Comer, Via Indipendenza
<b>At 9</b>	Area CONAD, via Indipendenza
<b>At11</b>	Riconversione aree produttive ed a verde pubblico, via Cerrini - via Sardegna
<b>At13</b>	Area di espansione commerciale, via Cerrini
<b>At15</b>	Centro di servizi per la logistica, Loc. Campo alla Croce
<b>At16</b>	Area di espansione del PIP Campo alla Croce
<b>At18</b>	Nuovo cimitero di Venturina
Rif.	COMPARTI DI PEREQUAZIONE
<b>Cp1a-b</b>	Consorzio Agrario, via Indipendenza/Comparto di perequazione, via della Pulledraia
<b>Cp2a - b</b>	Porta Nord di Venturina /Impianto rifornimento carburanti, via della Monaca
<b>Cp3a-b</b>	Mercatale, via Indipendenza / Complesso residenziale, via dell'Aeroporto – via Pasolini
<b>Cp5</b>	Area produttiva dismessa in Loc. Montioncello
<b>Cp6</b>	Area produttiva Loc. Prete Cola
<b>Cp7</b>	Area di atterraggio via dell'Aeroporto
<b>Cp8</b>	Area di atterraggio via dell'Aeroporto

### Comune di Suvereto

Rif.	AREE DI TRASFORMAZIONE
<b>At 1</b>	Centro Servizi
<b>At 2</b>	Comparto residenziale - area Fosso del Fontino
<b>At 3</b>	Comparto residenziale per edilizia economica popolare - via G. di Vittorio
<b>At 4</b>	Porta di accesso sud
<b>At 6</b>	Area per insediamenti produttivi

### Comune di Piombino

Rif.	AREE DI TRASFORMAZIONE
<b>At 1</b>	Porta a Mare
<b>At 15</b>	Via Flemalle- Via Gori
<b>At 21</b>	ITI Pacinotti
<b>At 24</b>	Hotel Centrale

<b>At 27</b>	ITC Einaudi
<b>At 29</b>	Vallone Salivoli
<b>At 39</b>	Borgo degli Olivi
<b>At 41</b>	Via della Bonifica
<b>At 42</b>	Loc. La Sdriscia

### ***Art. 11 - Monitoraggio e aggiornamento***

1. Al fine di verificare l'efficacia delle azioni programmate e se e come queste abbiano consentito di raggiungere gli obiettivi indicati dalla pianificazione, il Ru prevede la costruzione di un sistema di monitoraggio basato sull'analisi degli indicatori descritti nella tabella 2.1. del Rapporto ambientale.

2. Ai fini di cui al comma 1, gli uffici tecnici comunali costruiscono una banca dati nella quale confluiscono le seguenti informazioni:

- numero di alloggi autorizzati suddivisi fra quelli destinati al libero mercato e quelli destinati ad edilizia sociale e loro localizzazione sistemica (sistema insediativo, territorio rurale ecc);
- superficie di suolo non urbanizzato concessa per le trasformazioni suddivise per tipologia residenziale e produttiva;
- superficie di suolo già urbanizzato utilizzato per interventi di recupero (compresa quella legata alle sostituzioni e alle delocalizzazioni);
- numero e tipologia di interventi di riqualificazione dei centri urbani compresi quelli per le attrezzature collettive, per la viabilità per la realizzazione di una rete destinata alla mobilità lenta;
- numero di interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia richiesti e autorizzati nei centri storici;
- numero di richieste e di autorizzazioni concesse di cambi d'uso di annessi agricoli esistenti;
- numero di richieste e di autorizzazioni concesse per nuovi posti letto suddivise per tipologia: alberghiera ed extra alberghiera;
- megawatt di energia aggiuntivi rispetto alla produzione attuale derivanti da fonti fossili e rinnovabili richiesti, concessi e realizzati suddivisi per tipologia: in tal modo sarà possibile controllare il tempo necessario che intercorre tra la richiesta e la realizzazione dell'impianto;
- superficie destinata ai nuovi impianti di produzione di energia autorizzati e sua ubicazione in relazione ai sistemi territoriali individuati dal R.U.

Le informazioni di cui al punto 2 sono raccolte in una banca dati di tipo geografico con lo scopo di elaborare un report biennale.

A seguito del monitoraggio, il Comune modifica e integra, quando necessario, il Regolamento urbanistico, al fine di migliorarne l'efficacia, e prende in considerazione la formazione di varianti al Regolamento urbanistico vigente o di un nuovo Regolamento urbanistico.

Il Comune procede con proprie forme e modalità alla consultazione, all'informazione e alla partecipazione dei cittadini alle attività di cui al presente articolo, previa nomina del garante della comunicazione ai sensi di legge.

### **CAPO III     PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE**

#### ***Art. 12 - Disciplina delle funzioni***

La “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”, di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d’uso degli immobili, ivi comprese delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni ineditati.

Essa garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d’interesse collettivo e di servizio ai residenti e persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all’autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.

Ai fini di cui al primo comma, la “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” integra le previsioni del presente Regolamento urbanistico suddividendo il territorio comunale in appositi ambiti di programmazione delle funzioni e in specifiche aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale corrispondenti alle U.T.O.E. di cui al vigente Piano strutturale o a parti di esse e costituenti unità minime d’intervento allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni sul territorio comunale.

La “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” è coordinata con il “Piano di indirizzo e regolazione degli orari” e con il “Piano Urbanistico commerciale”, nonché con la classificazione acustica del territorio comunale.

In caso di contrasto tra la “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” ed i contenuti del Piano strutturale e/o del Regolamento urbanistico, questi ultimi prevalgono sulla prima.

In ordine alla disciplina delle funzioni, il presente Regolamento urbanistico contiene specifica normativa per tessuti urbani omogenei, con la quale sono regolate le funzioni ammesse e i mutamenti di destinazioni d’uso soggetti a titolo abilitativo edilizio.

Tale normativa costituisce disciplina delle funzioni fino ad eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale con le caratteristiche di cui ai commi da 1 a 5 del presente articolo.

#### ***Art. 13 - Piani e programmi comunali di settore***

Oltre alla “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui al precedente articolo, contribuiscono al governo del territorio e degli insediamenti urbani, in coordinamento con il presente Regolamento urbanistico, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale che incidono sugli assetti territoriali.

Al fine di assicurare l’equilibrio e l’integrazione con l’organizzazione dei tempi della vita quotidiana essi si coordinano con il “Piano di indirizzo e regolazione degli orari”.

In caso di contrasto tra le previsioni dei piani e programmi di settore ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del Regolamento Urbanistico, questi ultimi due prevalgono sui primi.

Il programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche, stabilito quale contenuto obbligatorio del RU ai sensi dell’art. 55 della Lr 1/2005, fa parte

integrante degli elaborati del presente RU, ed è normato al successivo art. 38 delle presenti Norme.

#### ***Art. 14 - Regole urbanistico-commerciali***

In ordine alla disciplina urbanistico-commerciale, e in riferimento al regolamento attuativo della LR 28/2005 emanato con D.P.G.R. 15/R/2009, il presente Regolamento urbanistico contiene la specifica regolamentazione delle funzioni ammesse, comprensive degli usi commerciali, secondo le definizioni dettate dalle presenti Norme, sia sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente che per i nuovi insediamenti, in relazione ai quali sono definiti la tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico (alimentare e non alimentare) e le eventuali soglie dimensionali, la dotazione dei parcheggi a servizio dei nuovi esercizi commerciali, il rapporto tra gli esercizi commerciali e la viabilità di servizio.

Tale regolamentazione costituisce disciplina urbanistico-commerciale fino a eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale.

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende:

- per "centro commerciale naturale" l'insieme prevalentemente già esistente di piccole attività commerciali, artigianali e di servizi, comunque distinte e al solo fine di valorizzare le zone urbane, che svolgono attività integrate –ossia configurando un'offerta integrata di vendita- individuate giuridicamente nelle forme del consorzio o dell'associazione;
- per "nuovi esercizi commerciali" quelli ricavati mediante interventi di nuova costruzione o interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia comportanti anche modifiche totali o parziali di destinazione d'uso nelle costruzioni esistenti.

Le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita, sono escluse dal calcolo della SUA o SLP e del volume.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso ai fini commerciali di consistenze edilizie realizzate in deroga alle disposizioni urbanistico-edilizio comunali.

Il presente Regolamento urbanistico stabilisce, al successivo articolo 87 delle presenti Norme, qualità e quantità dei parcheggi privati e pubblici per le attività commerciali, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative nazionali e regionali in materia.

## TITOLO II REGOLE DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE

### **CAPO I      DEFINIZIONI E REGOLE GENERALI**

#### ***Art. 15 - Definizioni***

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme si danno le seguenti definizioni.

#### ***Superficie lorda di pavimento (SLP)***

Si intende per SLP la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese anche le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a mt. 2.4.

Sono esclusi i volumi tecnici (compresi i vani ascensore), i vani scala comuni per edifici pluripiano, le logge ed i porticati, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio.

E' comunque demandato al Regolamento edilizio di specificare e articolare nel dettaglio la suddetta definizione in funzione delle diverse tipologie edilizie, nonché ai fini della promozione dell'edilizia sostenibile e del risparmio energetico. In caso di difformità, prevalgono le definizioni contenute nel Regolamento edilizio.

#### ***Superficie utile abitabile (SUA)***

Misura le superfici di tutti i piani abitabili di un edificio al netto di tutte le strutture verticali (murature, pilastri, vani ascensore, scale, cavedi, vani porte e finestre, ecc.).

Da tali superfici sono esclusi porticati, balconi e logge aperte, ascensori, volumi tecnici e servizi esterni all'unità immobiliare.

Nel caso di singole unità immobiliari misura le superfici di tutti i vani al netto di tutte le strutture verticali.

E' comunque demandato al Regolamento edilizio di specificare e articolare nel dettaglio la suddetta definizione.

#### ***Alloggio***

Si intende per alloggio l'insieme di spazi privati strutturalmente correlati tra loro, destinati allo svolgimento delle attività di nuclei familiari, delimitati da frontiere fisiche di chiusura, le cui caratteristiche distributive dipendono dalla tipologia edilizia di appartenenza.

Il presente RU stabilisce le dimensioni degli alloggi per i diversi ambiti territoriali e per le Aree di Trasformazione (At), e in particolare per le zone agricole agli artt. 80 e 81 delle presenti Norme, per il sistema insediativo agli art. 18, 29 e 30, per le At nelle relative schede di ogni area.

#### ***Ambiti e tessuti***

Il presente R.U. individua ambiti e tessuti, a prevalente o esclusiva funzione residenziale e a specializzazione funzionale identificati rispettivamente con le sigle Rp e Re.

All'interno dei tessuti storici che costituiscono sottoarticolazione del subsistema insediativo storico, il presente R.U., sulla base di specifico quadro conoscitivo, individua edifici o loro parti, complessi o loro parti, spazi non edificati soggetti a specifiche regole per la conservazione delle peculiarità storicamente consolidate.

Ambiti e tessuti sono assimilati a zone omogenee definite dal D.M. n. 1444/1968 secondo quanto disposto dall'art. 9 delle presenti Norme.

### ***Organismo edilizio***

L'organismo edilizio è un edificio o un complesso di edifici con carattere unitario riguardante l'impianto tipologico e il rapporto con gli spazi di pertinenza.

### ***Sistemi e subsistemi territoriali***

La definizione dei sistemi e subsistemi territoriali operata dal piano strutturale in base alla morfologia, alla rete viaria, alle colture, agli insediamenti, al sistema idrico, all'ambiente e al paesaggio, è recepita dal presente R.U. per organizzarne coerentemente l'articolazione in ambiti.

### ***Tipo edilizio***

Il tipo edilizio è un esempio di costruzione avente caratteristiche specifiche relative a planimetria, altezza media, articolazione distributiva, rapporto con il lotto, rapporto con la strada, modalità di aggregazione con edifici analoghi caratteri ricorrenti riconducibili alla risoluzione formale dei manufatti, all'impianto distributivo, alla organizzazione delle funzioni, all'impiego di determinati materiali e tecnologie, che concorrono a definire morfologie edilizie la cui prevalenza connota un determinato contesto.

Il presente Regolamento urbanistico considera le caratteristiche tipologiche degli insediamenti esistenti per definire i nuovi interventi di sostituzione, di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi diretti e i PA devono riferirsi a tali caratteristiche e alle relative modalità di crescita e di trasformazione, nella progettazione e nell'attuazione degli interventi.

Le schede di intervento allegate alle presenti Norme, indicano caratteristiche tipologiche e morfologiche in modo da rendere coerente ogni intervento con i caratteri del tessuto urbanistico entro il quale è previsto.

Sono di seguito individuati tipi edilizi con carattere prescrittivo ed elementi architettonici compositivi degli stessi tipi edilizi da intendersi come criteri orientativi, non vincolanti, per la progettazione edilizia, che potrà interpretare liberamente i capisaldi delle tipologie, dimostrando e motivando esplicitamente, e con apposite elaborazioni, le ragioni delle scelte e i loro impatti positivi, migliori di quelli ottenuti con l'applicazione delle regole tipologiche tradizionali di seguito descritte.

Poiché la progettazione delle singole opere, la loro forma e collocazione in rapporto ai vari elementi del contesto, può determinare un impatto negativo o positivo, ai fini del controllo e della valutazione della progettazione edilizia attuativa del presente Regolamento urbanistico, si definisce positivo l'impatto sostanzialmente rispettoso dei valori estetici caratteristici del luogo, in quanto capace di un'organica integrazione tramite i nuovi inserti edilizi.

All'Amministrazione comunale, con i propri organi, competono modalità di controllo e di valutazione e decisione in merito alla determinazione della forma, che compete alla fase

progettuale, nel presupposto che essa è funzione prioritaria di pubblico interesse, relativamente all'esteriore aspetto delle opere e al loro rapporto con il contesto. Non esistendo una sola forma rispondente a tal fine, del quale è competente l'Amministrazione, controllo e valutazioni possono essere condotte nel confronto fra diverse soluzioni, al fine di raggiungere decisioni il più possibile condivise.

Infine, per l'applicazione dei disposti del Piano strutturale vigente, che orienta verso le case basse ad alta densità e le ville urbane, quale modalità insediativa per un nuovo paesaggio urbano a basso consumo di suolo, si danno le seguenti definizioni, che devono essere utilizzate per la nuova edificazione nelle Utoe 6 e 8.

### **CASE BASSE AD ALTA DENSITÀ**

Le case basse ad alta densità hanno caratteristiche simili alle case a schiera ma sfruttano maggiormente il suolo occupato, potendo raggiungere i quattro piani di altezza. Le caratteristiche delle case basse ad alta densità sono l'andamento allungato del corpo di fabbrica; la differenziazione tra la parte pubblica e formale sulla strada di accesso e la parte privata ed informale sul retro; la ripetizione seriale delle singole abitazioni.

I principi delle case basse ad alta densità sono ottenere densità fondiaria adeguate all'ambito urbano (350-550 ab/ha) utilizzando corpi di fabbrica non eccedenti i quattro piani sopra terra; dotare ogni alloggio di un più elevato senso di individualità attraverso la chiara identificazione di singolari elementi di accesso, il più possibile direttamente dal suolo; eliminare gli spazi di cui non sia prevista una precisa territorialità; in particolare privatizzare grande parte delle aree esterne del complesso con ambiti di pertinenza diretta degli alloggi; sostituire alla separazione tra le case, le strade e gli spazi, la continuità della fabbrica attraverso un sistema a "tappeto" di edificazione.

### **VILLE URBANE**

Le ville urbane sono complessi architettonici che contengono la dispersione insediativa, aumentando la densità ma al contempo garantendo l'alta qualità dell'abitazione e dei suoi servizi. Esse sono caratterizzate dall'accorpamento del volume; dall'organizzazione in isolati a formare fronti e tessuto urbani; dall'utilizzo di linguaggi e componenti architettoniche riconoscibili, ripetute dal linguaggio classico o liberamente interpretate, comunque tali da far percepire complessità, monoliticità, e composizione urbana. A tali fini le ville urbane sono multipiano, possono raggiungere anche più di quattro piani fuori terra, e possono distribuire due alloggi per piano.

### **VILLINI BINATI E A SCHIERA -s**

Edificio residenziale caratterizzato da lotto stretto e lungo occupato per la sua larghezza dall'edificio.

La singola unità abitativa presenta in genere un fronte stretto per svilupparsi in profondità e in altezza su più piani; presenta spesso un orto o un cortile retrostante e internamente una scala può portare ai piani superiori.

In altezza, non si superano i tre livelli, compresi quelli interrati o seminterrati ed eventuali mansarde.

Le aperture sul fronte sono disposte su due o tre assi.

Può costituire tessuto urbano, perché permette aggregazioni a formare un unico fronte continuo a filo strada o arretrato con una piccola pertinenza sul davanti.

Nel caso che gli edifici siano aggregati a due a due, ognuno ha tre lati liberi. In questo caso l'elemento seriale diventa l'unità binata.

L'aggregazione di case a schiera deve essere preferibilmente non inferiore a 6 - 8 unità.

Sul fronte strada è ammessa una sola terrazza, in corrispondenza dell'ingresso.

Ogni aggregazione avrà caratteri di unitarietà.

In caso di fronte arretrato, la recinzione dovrà essere eguale per tutta l'estensione dell'aggregazione.

La recinzione sarà costituita preferibilmente da muro intonacato con soprastante cancellata in ferro.

La copertura sarà preferibilmente a capanna, senza sfalsamenti tra le due falde.

### **VILLINI ISOLATI -v**

Edificio residenziale isolato con pertinenza a giardino sui quattro lati.

E' costituito di norma da uno o più alloggi con un massimo di due livelli fuori terra, salvo eventuale livello interrato o seminterrato

Il fronte a giardino è alberato.

Per tutte le altre caratteristiche architettoniche - assi delle aperture, terrazze su strada, recinzione, ecc. - valgono le disposizioni dettate per le case a schiera.

La copertura sarà preferibilmente a padiglione; sono ammessi, oltre il secondo piano, sopratetto, terrazze, altane, belvedere, logge, mansarde e corpi rialzati abitabili che non determinino nel complesso la realizzazione di un terzo livello.

Eventuali piccoli manufatti di legno per deposito piante e attrezzi da giardino devono essere collocati sul retro del fabbricato.

### **PALAZZINE -p**

Edificio residenziale isolato con quattro o più alloggi, con un corpo scala unico di norma centrale e altezza fino a 4 livelli fuori terra; il piano terra è di norma riservato ad accessori degli alloggi: garage, cantinole, porticati, ecc.

L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte, a seconda della grandezza del lotto, a sosta delle auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

Saranno preferite forme compatte e coperture a padiglione.

La recinzione sarà preferibilmente costituita da muro intonacato o da cancellata.

### **EDIFICI IN LINEA -l**

Edificio residenziale con 4 o più alloggi per corpo scala e minimo 3 livelli fuori terra; il piano terra è di norma riservato ad accessori degli alloggi: garage, cantinole, porticati.

Esso si presenta in forma aggregata e seriale o isolato (4 affacci). Disposto su più lati di un isolato determina la tipologia a corte.

L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte a sosta per le auto. Le piazzole per sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

Le pareti di estremità non debbono essere cieche; possono essere progettate finestre finte.

La copertura può essere a padiglione, piana o a giardino pensile.

### **EDIFICI A TORRE -t**

Edificio residenziale multipiano di norma a tre o quattro alloggi per piano, con corpo

scala centrale; il piano terra è di norma destinato ad accessori degli alloggi: garage, cantinole, porticati, ecc.

L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e solo in parte, come sosta per le auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

L'edificio ha di norma forma quadrata o tendenzialmente tale e deve presentare aperture su tutti i lati.

La copertura può essere piana, ma i volumi tecnici soprastanti la copertura dovranno essere risolti con una soddisfacente architettura.

### ***Art. 16 - Regole di uso e di intervento***

Ai fini della determinazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, di cui all'art. 55, comma 1, lettera a) della L.R. 1/05, il Regolamento urbanistico detta:

- a) regole d'uso, che consistono nelle destinazioni funzionali per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici, in presenza o assenza della disciplina della distribuzione e localizzazioni delle funzioni, di cui all'art. 58 della L.R. 1/05;
- b) regole d'intervento, tramite indicazione delle categorie di opere di gestione e trasformazione ammissibili, come definite da leggi vigenti in materia e specificate dal vigente Regolamento edilizio comunale, per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici.

La definizione delle regole di uso e delle regole di intervento è sintetizzata in apposita sigla alfanumerica, riportata sulle tavole grafiche del presente Ru, in corrispondenza dei tessuti e dei beni.

#### ***a) Regole d'uso***

Il Regolamento urbanistico stabilisce per gli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, e per quelli di trasformazione degli assetti insediativi ed edilizi, le destinazioni d'uso ammissibili per singoli edifici, complessi edilizi, aree di addizione e di riorganizzazione dei tessuti urbanistici.

La disciplina degli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, comporta di norma la conferma degli usi in atto.

Quando siano ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, il Regolamento urbanistico prescrive le condizioni per attuare i mutamenti stessi.

#### ***b) Regole d'intervento***

Le regole di intervento si articolano :

- ai fini della gestione edilizia, secondo categorie di conservazione e di trasformazione, dal restauro alla ristrutturazione urbanistica;
- ai fini della valutazione degli effetti, secondo criteri di compatibilità stabiliti dal Piano strutturale.

In assenza di indicazioni specifiche si applica la totalità delle categorie edilizie ammesse nel contesto-tessuto, secondo criteri di omogeneità e di appartenenza.

Le definizioni degli interventi compresi nelle categorie d'intervento possono essere specificate e integrate dal Regolamento edilizio comunale.

Gli interventi di conservazione e di trasformazione devono intendersi riferiti alle

categorie di opere edilizie e urbanistiche definite dalla legislazione vigente in materia, dal presente Regolamento urbanistico e dal Regolamento edilizio comunale.

Sono assimilati:

- agli interventi di conservazione, le categorie della manutenzione ordinaria, della manutenzione straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo;
- agli interventi di trasformazione, le categorie della ristrutturazione edilizia, della sostituzione, della ristrutturazione urbanistica e della nuova edificazione.

### ***Art. 17 - Destinazione d'uso e vincoli relativi***

L'elenco che segue contiene la definizione delle destinazioni d'uso secondo le categorie, numerate da 1 ad 8, obbligatorie ai sensi dell'art. 59 della LRT n. 1/2005.

All'interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie.

Per le categorie e sottocategorie delle destinazioni d'uso, oltre alle definizioni, il presente articolo detta anche specifiche disposizioni.

La cartografia del R.U. evidenzia con apposito segno grafico per ogni zona, secondo le definizioni e le corrispondenze indicate al precedente articolo 9, le destinazioni d'uso prevalenti.

Le norme di ogni zona fanno riferimento all'elenco che segue per specificare le destinazioni d'uso ammissibili nei tessuti prevalentemente residenziali, ottenibili tramite nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso, regolati dal presente R.U..

Nell'elenco che segue non si trovano funzioni e attività che sono normate nelle regole per zone, in quanto specialistiche (produttive, turistiche, a servizi).

#### **1. RESIDENZIALE**

Comprende tutte le civili abitazioni comprese quelle che effettuano attività turistico-ricettiva di case vacanza, affittacamere e *bed and breakfast*. Vi rientrano anche quelle che, con caratteristica di residenza d'epoca, effettuano le medesime attività

#### **2. ARTIGIANALE**

Le destinazioni specialistiche industriali e artigianali sono normate dagli articoli 61-66 riferiti alle zone produttive "D"

2.01            Artigianato di servizio: gommisti, carrozzerie, autofficine, elettrauto, etc.

#### **3. COMMERCIALE**

3.01            *Alimentare*

3.01.01        media struttura di vendita, compresi i centri commerciali<sup>1</sup>

3.01.02        esercizi di vicinato<sup>1</sup> nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano vendita al dettaglio (panifici etc...)

3.02            *Non alimentare*

---

<sup>1</sup>Per le definizioni di media struttura di vendita e di esercizio di vicinato si fa riferimento a quelle contenute nei disposti legislativi e regolamentari regionali vigenti; per centro commerciale si intende una struttura unitaria e articolata, costituita da una media o una grande struttura di vendita o da più esercizi di vicinato e media o grande struttura, che può essere integrato da altre attività, pubblici esercizi e servizi per la collettività, funzioni direzionali e anche attività industriali e artigianali se di servizio e compatibili, in modo da assumere un ruolo polare e di erogazione di servizi integrati nella città

- 3.02.01 media struttura di vendita<sup>1</sup>
- 3.02.02 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio di: prodotti del tabacco e di altri generi di monopolio compresi gli articoli per fumatori, cosmetici, articoli di profumeria e per l'igiene personale, erboristerie, articoli in cuoio, calzature ed accessori, libri, giornali, riviste, periodici, articoli di cancelleria e cartoleria, articoli per fotografia, cinematografia ed ottica, orologi, giochi, giocattoli e videogiochi, abbigliamento ed accessori, articoli sportivi e per il tempo libero, oggetti d'arte e di antiquariato, libri antichi, oggetti d'artigianato e di decorazione, bomboniere, chincaglieria, oggetti di ricordo e da regalo, articoli per le belle arti, tappeti, stuoie ed arazzi, filatelia, numismatica e articoli da collezionismo
- Botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose tipo: ricamo, sartoria, lavorazione a maglia, oggettistica in tessuto, legno, pelle, impagliatura sedie, antiquariato con connesse attività di piccolo restauro, piccola ceramica, gioielleria, oreficeria, lavorazione di pietre preziose, bigiotteria
- Noleggio di: supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette, attrezzature balneari
- 3.02.03 farmacie, vendita al dettaglio di prodotti sanitari, ricevitorie
- 3.02.04 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti nonché noleggio di auto e motocicli
- 3.02.05 esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita
- 3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc)
- 3.04 *luoghi di intrattenimento*: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc.
- 3.05 *attività ludico-ricreative*

#### **4. TURISTICO-RICETTIVA**

- 4.01 albergo
- 4.02 residenze turistico alberghiere
- 4.03 case per ferie
- 4.04 ostelli per la gioventù

#### **5. DIREZIONALE**

Comprende gli uffici pubblici, le sedi dei servizi di pubblico interesse; gli uffici di informazione turistica; le sedi di partiti e associazioni

#### **6. SERVIZI o di erogazione di servizi**

---

1

- 6.01 servizi per la persona: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, palestre, centri benessere, centri fisioterapici, etc...
- 6.02 banche, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, servizi di comunicazione, uffici postali, servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, autoscuole, attività di formazione e scuole private, imprese di pulizia, etc...

## **7. COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI**

- 7.1 commerciale all'ingrosso
- 7.2 magazzini e depositi per lo smistamento delle merci, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto e/o al coperto di merci e/o mezzi e /o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi di attività di guardiania, noleggio, riparazione, manutenzione e lavaggio

## **8. AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE AI SENSI DI LEGGE**

Le regole per le attività agricole e le funzioni ad esse connesse sono contenute al successivo Capo II del Titolo III

### *Art. 18 - Cambio di destinazione d'uso*

Si intendono per mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie elencate dalla Lr 1/2005, art. 59, comma 1.

Si ha mutamento di destinazioni d'uso quando sia variato l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile (SUA) dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq. anche con interventi successivi.

I mutamenti di destinazione d'uso, ancorché non effettuati con opere edilizie, sono assoggettati alla presentazione di titolo abilitativo edilizio.

I mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere anche valutati secondo criteri di compatibilità fra funzioni, affinché non si rechi disturbo alle attività prevalenti.

Il cambio di destinazione d'uso è sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nell'isolato o nel complesso di appartenenza, e alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico esistenti di cui può avvalersi, o, in caso negativo, della dimostrazione e dell'impegno a realizzare urbanizzazioni e parcheggi necessari.

In caso di cambio di destinazione d'uso è obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in materia di parcheggi pertinenziali privati e a servizio delle attività commerciali secondo quanto stabilito al Titolo III del Capo III - infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane.

Se non diversamente stabilito dal R.U. o dal piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, sono fatti salvi gli usi in atto legittimati, che, ai sensi del comma 3 dell'art 59 della LR 1/2005, si intendono desumibili da atti pubblici, o da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del R.U. In assenza di tali atti, l'uso legittimamente esistente è quello risultante dalla classificazione catastale alla data di entrata in vigore della disciplina comunale relativa alla distribuzione e localizzazione delle funzioni stabilita dal previgente PRG. In assenza anche di tale classificazione, possono essere assunti gli usi derivanti da documenti probanti o gli usi risultanti dallo stato di fatto.

Nei tessuti del sistema insediativo è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dei piani terra in tutte le attività, fatte salve le specifiche limitazioni per gli usi residenziali, così come puntualmente disciplinato per i diversi tessuti (Capo I-Titolo III). In tal caso la superficie utile abitabile minima delle unità abitative risultanti non può essere minore di 45 mq.

### ***Art. 19 - Categorie degli interventi***

Sono definiti compatibili con le risorse esistenti, gli interventi di cui all'art. 2 comma 3, lettere c), d), e), f), g) (prima parte del Regolamento urbanistico) e comma 4 lettera f) (seconda parte del Regolamento urbanistico), come di seguito definiti:

- la manutenzione ordinaria (art 79 comma 2 lettera a) della Lr 1/2005);
- la manutenzione straordinaria (art 79 comma 2 lettera b) della Lr 1/2005);
- il restauro e il risanamento conservativo (art 79 comma 2 lettera c) della Lr 1/2005);
- la ristrutturazione edilizia, di cui all'art.79 comma 2 lettera d) della LR 1/2005, comprensiva di ampliamenti e completamenti degli edifici esistenti e di sopraelevazioni, di tamponamenti, di realizzazione di elementi architettonici quali logge, balconi, portici e simili, funzionali alla qualità edilizia e alla vivibilità, non comportanti aggravio urbanistico;
- i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, che non richiedano la formazione di patrimonio aggiuntivo di spazi pubblici e di uso pubblico (art 79 comma 1 lettera c) della Lr 1/2005);
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art 79 comma 2 lettera e) della Lr 1/2005);
- le opere di rinterro e scavo di cui all'art 79 comma 1 lettera b) della Lr 1/2005;
- le opere di demolizione non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione, di cui all'art 79 comma 1 lettera d) della Lr 1/2005;
- le occupazioni di suolo che non comportino modificazione irreversibili dei suoli, di cui all'art 79 comma 1 lettera e) della Lr 1/2005;
- ogni altra trasformazione dei suoli non preordinata al permesso di costruire, di cui all'art 79 comma 1 lettera f) della Lr 1/2005.

Si classificano interventi di trasformazione, ossia incidenti sullo stato delle risorse esistenti, gli interventi di cui all'art. 2 comma 3, lettera i) (prima parte del R.U.) e alle lettere a), b), d), e) del comma 4 (seconda parte del R.U.), come di seguito definiti:

- a) la ristrutturazione urbanistica di cui all'art 78 comma 1 lettera f) della Lr 1/2005;
- b) la nuova edificazione di cui all'art 78 comma 1 lettera a) della Lr 1/2005;
- c) i mutamenti di destinazioni d'uso che comportino incrementi alle urbanizzazioni primarie e agli standard esistenti nel contesto urbano in cui ricade l'intervento;
- d) l'installazione di qualunque manufatto non finalizzato a esigenze temporanee, di cui all'art 78 comma 1 lettera b) della Lr 1/2005;
- e) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate da soggetti diversi dal Comune, di cui all'art 78 comma 1 lettera c) della Lr 1/2005;
- f) la realizzazione di impianti e infrastrutture che comportino trasformazione permanente dei suoli, di cui all'art 78 comma 1 lettera d) della Lr 1/2005;
- g) la realizzazione di depositi merci e materiali, di impianti per attività produttive, che comportino modificazione permanente di suolo inedificato, di cui all'art 78

comma 1 lettera e) della Lr 1/2005 ;

- h) gli interventi di sostituzione edilizia che comportino aggravio di carico urbanistico, di cui all'art 78 comma 1 lettera h) della Lr 1/2005.

Il presente Regolamento urbanistico definisce le suddette categorie di intervento in conformità alla L.R. 1/2005, demandando comunque al Regolamento Edilizio comunale la definizione di dettaglio degli interventi afferenti alle diverse tipologie di intervento, anche ai fini dell'individuazione del relativo titolo abilitativo edilizio.

Sono comunque fatte salve le specifiche regole dettate dal presente RU in riferimento ai diversi tessuti del sistema insediativo (Capo I-Titolo III) che prevalgono sulle definizioni degli interventi.

Per tutte le categorie di intervento, disciplinate ai successivi articoli, sono comunque ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei diversamente abili, comportanti la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, anche con manufatti che alterino la sagoma dell'edificio e in aggiunta ai volumi esistenti, in deroga agli indici o parametri o interventi comunque stabiliti dal presente Regolamento.

Ai fini del dimensionamento si fa riferimento all'art. 82 delle Norme del Piano strutturale vigente, in base al quale non sono computate ai fini della verifica del rispetto dei limiti massimi quantitativi le realizzazioni ottenute mediante:

- trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche implicanti la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a quello in essere;
- mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti, connessi o meno con le trasformazioni fisiche suindicate;
- gli alloggi eventualmente realizzabili nelle aree critiche in cui siano in atto attività da delocalizzare.

#### ***Art. 20 - Manutenzione ordinaria***

Intervento rivolto alla 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.

E' demandata alla disciplina del Regolamento edilizio comunale la definizione degli interventi di manutenzione ordinaria comportanti il mutamento dell'aspetto esteriore degli edifici e/o delle relative aree di pertinenza, anche ai fini dell'assoggettamento degli interventi a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

#### ***Art. 21 - Manutenzione straordinaria***

Intervento rivolto al rinnovamento e alla sostituzione di 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; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso.

### *Art. 22 - Restauro*

Il restauro (c) è un intervento volto alla conservazione dell'edificio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili, anche mediante opere di ripristino in presenza di manomissioni e di alterazioni non storicizzate dell'impianto architettonico e delle finiture originali.

Tutti i fronti devono essere conservati unitariamente nei loro aspetti architettonici e decorativi sempre che non risultino manomissioni di cui al comma precedente. L'apposizione di insegne, corpi illuminanti e serramenti, non deve recare danno ai caratteri originali dei fronti interessati, ma anzi integrarvisi, anche in caso di materiali e forme contemporanee. Per danno ai caratteri originali si intende anche l'alterazione della percezione degli spazi urbani e delle strutture architettoniche degli edifici storici individuati dal presente Regolamento Urbanistico. Non sono ammesse le insegne a bandiera, quelle applicate ai balconi o al di sotto del marcapiano tra piano terreno e piano primo.

Le vetrine dovranno essere a filo interno della muratura, a disegno semplice e con partiture che tengano conto della configurazione di facciata esistente. Qualora, per comprovate necessità progettuali o funzionali, vengano proposti materiali diversi da quelli consueti e tradizionali, essi dovranno garantire un aumento di valore formale dell'edificio, caratterizzandosi esteticamente sia in differenziazione che in integrazione. La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere contenuta all'interno della sagoma delle aperture del piano terreno e realizzata con materiali idonei, secondo i criteri esposti.

Sono ammessi:

- rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- riparazione e sostituzione degli elementi di finitura, fermi restando i materiali e i colori originali (laddove documentabili), e il loro ripristino in caso di avvenuta manomissione;
- sostituzione e consolidamento degli elementi strutturali mediante l'uso di tecniche e materiali originari;
- riorganizzazione funzionale, accorpamenti e suddivisioni delle unità immobiliari, purché non incidano sulle parti comuni (atrio, androne, scale) e siano volti alla conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo;
- inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, formali e strutturali dell'edificio;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio
- interventi sulle pertinenze degli edifici come regolati dalle presenti Norme.

In caso di grave e documentato degrado fisico è ammessa la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, storico e documentario, utilizzando tecniche e materiali diversi da quelli esistenti. In corrispondenza degli ambienti di servizio (locali igienici, cucine, corridoi, ripostigli, etc.) con la sopraddetta sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni, è concesso anche lo spostamento della loro quota.

Sui fronti interni prospettanti su cortili e non visibili da strade pubbliche, sono consentite

l'apertura di nuove finestre e porte finestre di taglio analogo a quelle già esistenti e la formazione di terrazze di servizio.

Sono ammesse modifiche alle coperture finalizzate al miglioramento formale e funzionale dell'edificio e all'inserimento di elementi accessori per il riuso dei locali sottotetto, a condizione che:

- non si determini variazione dell'altezza del fabbricato;
- si mantenga inalterata la tipologia e la pendenza della copertura qualora sia a falde inclinate;
- la soluzione proposta risulti comunque compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio ed in generale con il contesto insediativo.

Nel rispetto dei criteri sopra indicati, sono pertanto ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti così come disciplinati dalla LR n. 5 del 8 febbraio 2010.

Non è invece ammessa la realizzazione di terrazze a tasca e abbaini.

Per le facciate degli edifici medievali realizzati a filaretto faccia vista è ammessa la rimozione dell'intonaco per riportare in vista i parametri murari originari. Per gli edifici di questo tipo già noti e per quelli che venissero individuati è ammesso il solo restauro filologico delle facciate. L'unità minima di intervento è l'organismo edilizio ed, in subordine, l'unità immobiliare se compatibile con l'intero organismo edilizio. Nella categoria di intervento del restauro si intendono sempre ammesse le opere di risanamento conservativo, definite al successivo articolo.

#### ***Art. 23 - Risanamento conservativo***

Le opere di risanamento conservativo **(c)** devono essere esplicitamente riferite a situazioni di documentato degrado fisico, e comprendono:

- a) la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, utilizzando tecniche e materiali diversi da quelli esistenti;
- b) lo spostamento della quota degli ambienti di servizio (locali igienici, cucine, corridoi, ripostigli, ecc.) in combinato con la sopradetta sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni;
- c) il ripristino degli elementi costitutivi, sui fronti strada, del tipo edilizio di cui sia reperita adeguata documentazione, quali la partitura delle aperture e le finiture;
- d) l'apertura di nuove finestre e la formazione di piccole terrazze di servizio sui fronti interni, prospettanti su cortili e non visibili da strade pubbliche.

Non è invece ammessa la realizzazione di terrazze a tasca e abbaini.

#### ***Art. 24 - Ristrutturazione edilizia***

La categoria della ristrutturazione edilizia è definita come insieme di opere rivolto alla trasformazione dell'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che può portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Il presente Regolamento Urbanistico articola la ristrutturazione edilizia in sottocategorie di intervento, r1, r2.a, r2.b, r3.a, r3.b, riferite alla gradualità delle opere nel rispetto dei caratteri tipologici, storici, ornamentali, distributivi degli edifici.

In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia deve essere rispettato il criterio dell'adeguamento tipologico.

Tali interventi pertanto dovranno uniformarsi alle caratteristiche specifiche dei tessuti urbanistici di appartenenza per quanto riguarda:

- la legge di crescita caratteristica del tipo edilizio;
- le dimensioni dei corpi di fabbrica;
- la sistemazione del lotto;
- la posizione delle costruzioni all'interno del lotto;
- le partiture architettoniche delle facciate;
- le dimensioni delle aperture;
- la forma dei tetti; i manti di copertura;
- l'altezza e l'allineamento;
- le finiture esterne;
- i sistemi di recinzione e sistemazione degli spazi esterni.

Tutti gli interventi, quando estesi all'intero organismo, comportano automaticamente la riqualificazione e/o la sostituzione delle costruzioni accessorie, contestualmente all'intervento sull'edificio principale; si dovrà inoltre ottenere, per quanto possibile, la liberazione da manufatti degli spazi di pertinenza degli edifici e la loro migliore sistemazione con superfici a verde.

In tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia sono comunque sempre ammessi:

- interventi di demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione entro i limiti della superficie esistente, anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- interventi sulle pertinenze degli edifici, come regolate dalle presenti Norme;
- la realizzazione di opere pertinenziali ed accessorie degli edifici esistenti, così come regolati dalle presenti norme;
- interventi di recupero dei sottotetti così come previsto dalla LR n. 5 del 8 febbraio 2010;
- i frazionamenti e gli accorpamenti di cui al successivo articolo 30 delle presenti Norme;
- i mutamenti di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dalla disciplina del presente Regolamento Urbanistico.

#### ***r1 Ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture***

La categoria r1 è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) della LR 1/2005 fermo restando che non sono ammessi aumenti di volume e di superficie, e comprende:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- la organizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, anche con aumento del numero di queste ultime, senza che ne siano alterati i volumi, con modifica agli elementi verticali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano
- realizzazione di nuove aperture e chiusura o variazioni di quelle esistenti, allorché non alterino la grammatica compositiva dei fronti.

#### ***r2.a Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con aggiunta funzionale per adeguamento igienico-sanitario***

La categoria r2.a è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) punto 3)

della LR 1/2005, e comprende la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario.-

Non sono ammesse opere di demolizione e ricostruzione se non per quanto circoscritte e comprovate per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico, e per quanto definito all'art. 25 delle presenti Norme.

Nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali, nonché dei caratteri architettonici e di finitura, sono ammessi:

- costruzione di servizi igienici e di piccoli vani di servizio non abitabili, quali ripostigli, lavanderie, etc., in ampliamento della volumetria esistente;
- rialzamento della copertura dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, nella misura massima di ml 0.80, anche al fine di realizzare nuove unità immobiliari. Negli elaborati di progetto il rialzamento della copertura dovrà essere messo in relazione agli edifici contigui.

Per l'ampliamento possono essere utilizzati porticati, logge, terrazze, esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati, e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità stabiliti dal regolamento edilizio comunale.

In tali casi è prescritto un progetto unitario, complessivo, che contenga un attento esame dei prospetti e delle loro relazioni con il contesto.

Non è ammessa l'attuazione differita nel tempo per singole unità immobiliari, laddove gli interventi incidano sui fronti del fabbricato.

### ***r2.b Riutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per la realizzazione di nuovi servizi o vani abitabili***

La categoria r2.b è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) punto 3) della LR 1/2005, e comprende, con eventuale modifica di destinazione d'uso, le opere della categoria r2.a e la realizzazione di addizioni per la realizzazione di servizi igienici e/o nuovi vani abitabili.

Tali addizioni, che possono essere realizzate sia in orizzontale che in verticale al fabbricato, non possono superare la misura massima complessiva di mq. 35 di superficie lorda di pavimento pari a mc. 75 in ampliamento della unità immobiliare esistente (con riferimento alla situazione legittimata alla data di adozione del presente RU), e a condizione che:

- non si determini l'intasamento degli spazi di resede;
- le condizioni d'areazione e soleggiamento dell'unità immobiliare soddisfino le prescrizioni di legge;
- l'addizione costituisca con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile.

Per l'addizione, soprattutto nel caso dei tessuti a edifici pluripiano, possono essere utilizzati porticati, logge, terrazze, esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, anche per la ricomposizione dei prospetti, a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati, e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità stabiliti dal regolamento edilizio comunale.

In tali casi è prescritto un progetto unitario, complessivo, che contenga un attento esame dei prospetti e delle loro relazioni con il contesto.

### ***r3.a Riutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'edificio***

La categoria r3.a è assimilata alle fattispecie di cui all'art.79 comma 2 lett. d) della LR 1/2005, e comprende:

- le opere della categoria r1;
- la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;

Non sono ammesse modifiche alla sagoma se non per tamponatura di logge, terrazze, tettoie, porticati, esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.

### ***r3.b Ristrutturazione edilizia fino alla demolizione totale***

La categoria r3.b è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) punto 1 della LR 1/2005, e comprende:

- le opere della categoria r1;
- la demolizione completa dell'edificio, purché preordinata alla fedele ricostruzione, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'articolo 52 della L.R. 1/2005 ovvero dal regolamento edilizio comunale, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Entro sagoma e ingombro planivolumetrico sono altresì ammessi tamponamenti di logge, tettoie, terrazze e porticati esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico; sono inoltre ammesse modeste modifiche alle coperture che non comportino aumenti volumetrici.

### ***Art. 25 - Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia***

Le addizioni volumetriche definite dall'art. 78 comma 1 lett. g) della LR 1/2005, sono consentite in ampliamento orizzontale o verticale dell'edificio esistente e come rialzamento in sagoma del medesimo, definiti come segue.

Nel caso in cui le addizioni volumetriche siano applicate a porzione di edificio, sono prescritti l'allineamento in altezza con i fabbricati contigui e l'allineamento sul fronte strada, fatti salvi i diritti di terzi.

### ***Ampliamento orizzontale e/o verticale am.1***

Gli interventi di ampliamento orizzontale o verticale di edificio esistente comprendono opere di sostituzione –s e opere di ristrutturazione edilizia r3.a e r3.b.

La consistenza massima dell'ampliamento è stabilita in mq. 115 di SLP corrispondente ad una nuova unità immobiliare, ove non altrimenti specificato negli elaborati grafici, per consistenze minori o maggiori.

L'intervento deve costituire un insieme unitario e morfologicamente coerente.

L'intervento non è cumulabile con gli ampliamenti e i rialzamenti di cui alle categorie della ristrutturazione edilizia r2a e r2b.

Gli interventi di ampliamento scaturiscono da una attenta lettura del patrimonio edilizio esistente condotta edificio per edificio. Il livello di tale approfondimento conoscitivo consente di assegnare a tale previsione del Regolamento urbanistico valore di piano di recupero e pertanto di ammettere deroghe alle distanze tra pareti finestrate così come

stabilite dal D.M. 1444/1968.

### ***Rialzamento in sagoma am.2***

Gli interventi di rialzamento del singolo edificio o di parte di esso, senza superare il filo delle murature esterne esistenti, permette la realizzazione di un solo piano dell'altezza massima di ml 3.50, in aggiunta a quelli esistenti e al massimo di una sola nuova unità immobiliare.

Gli interventi di rialzamento comprendono opere di ristrutturazione edilizia r3.a e r3.b. ma non sono cumulabili con gli ampliamenti e i rialzamenti di cui alle categorie della ristrutturazione edilizia r2a e r2b.

Gli interventi di rialzamento scaturiscono da una attenta lettura del patrimonio edilizio esistente condotta edificio per edificio. Il livello di tale approfondimento conoscitivo consente di assegnare a tale previsione del Regolamento urbanistico valore di piano di recupero e pertanto di ammettere deroghe alle distanze tra pareti finestrate così come stabilite dal D.M. 1444/1968.

### ***Art. 26 - Sostituzione edilizia s***

L'intervento di sostituzione, definito dalla lettera h) comma 1) dell'art. 78 della LR 1/2005, comporta la completa riorganizzazione distributiva, funzionale, planivolumetrica, dei volumi presenti nel lotto di riferimento anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del complessivo volume originario con possibile mutamento della destinazione d'uso.

L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto dei criteri progettuali di cui al successivo art. 35.

Qualora gli edifici soggetti a sostituzione siano utilizzati per residenza o per attività produttive, fino all'attuazione dell'intervento di sostituzione sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione straordinaria. In tutti gli altri casi sono solo ammessi interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

### ***Art. 27 - Ristrutturazione urbanistica ru***

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui al comma 1 lett. f) dell'art. 78 della LR 1/2005, sono 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. Essi pertanto ridefiniscono le regole e le modalità insediative, e comprendono:

- la demolizione con ricostruzione;
- la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici;
- i frazionamenti e gli accorpamenti di cui al successivo articolo 30 delle presenti Norme.

Sono ammesse modifiche:

- dei tipi edilizi;
- della suddivisione dei lotti;
- del rapporto tra spazio pubblico e spazio privato;
- dei tracciati stradali;
- del rapporto tra spazi edificati e spazi non edificati.

Gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto dei criteri progettuali di cui al successivo art. 35.

Qualora gli edifici soggetti a demolizione tramite ristrutturazione urbanistica siano utilizzati per residenza o per attività produttive, fino all'attuazione dell'intervento di ristrutturazione sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione straordinaria. In tutti gli altri casi sono da consentire solo interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

#### ***Art. 28 - Demolizione senza ricostruzione dm***

Consiste nella demolizione non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione di edifici, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio.

Qualora gli edifici soggetti a demolizione siano utilizzati per residenza o per attività produttive, fino all'attuazione dell'intervento di demolizione sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione straordinaria. In tutti gli altri casi sono da consentire solo interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

#### ***Art. 29 - Nuova edificazione cu***

Sono interventi di nuova edificazione, contrassegnati nella tav. 2 dalla sigla "cu", ossia interventi di trasformazione urbanistica ai sensi del comma 1 lett. a) dell'art. 78 della LR 1/2005:

- le addizioni al sistema insediativo, che necessitano di limitate opere di urbanizzazione, che costituiscono espansioni urbane;
- i completamenti urbani, all'interno del sistema insediativo consolidato, che necessitano di adeguamento delle urbanizzazioni;
- le saturazioni in aree non edificate, incluse all'interno del sistema insediativo consolidato.

Tali interventi sono individuati su singoli lotti perimetrati nelle tavole 2 del presente Regolamento urbanistico, ove, con apposita sigla, sono indicate la quantità di alloggi realizzabili e la tipologia edilizia, fra quelle definite al precedente articolo 15 delle presenti Norme.

La superficie lorda di pavimento delle nuove unità abitative non può essere minore di mq. 55.

Gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto dei criteri progettuali di cui al successivo art. 35.

#### ***Art. 30 - Frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari***

Le opere di frazionamento o di accorpamento di unità immobiliari rientrano nelle categorie di intervento comprese tra il restauro e la ristrutturazione urbanistica di cui ai precedenti artt. 23,24,25,26,27 e 28.

Il frazionamento su edifici esistenti all'interno dei centri abitati è ammesso alle seguenti condizioni, fatto salvo quanto diversamente specificato per le disposizioni normative relative ai diversi tessuti del sistema insediativo (Titolo III, Capo I) nonché per gli interventi disciplinati nelle schede normative di orientamento progettuale relative alle

Aree di Trasformazione:

- la superficie utile abitabile minima delle unità abitative risultanti non può essere minore di 45 mq;
- deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni nuova unità abitativa negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia secondo quanto previsto al successivo art. 85.

Qualora l'intervento di frazionamento non origini nuove unità abitative ma sia esclusivamente finalizzato alla modifica dimensionale di unità abitative esistenti (quale ad esempio cessione di uno o più vani tra due unità abitative esistenti), l'unità abitativa "cedente" dovrà in ogni caso rispettare i minimi dimensionali dell'alloggio sopra stabiliti. E' vietato il frazionamento di alloggi realizzati attraverso gli interventi previsti dal presente R.U. nelle Aree di Trasformazione "At", nei Comparti di Perequazione "Cp" e nei completamenti urbani "cu" per un minimo di 15 anni dalla data di efficacia della abitabilità, salvo quanto diversamente definito dalle convenzioni, ove richieste, relative agli interventi.

Sono sempre ammessi gli accorpamenti di unità abitative esistenti.

#### ***Art. 31 - Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge, terrazze, portici, tettoie)***

Gli interventi di cui al presente articolo sono finalizzati al miglioramento architettonico edilizio e della funzionalità degli edifici esistenti, intesa anche come miglioramento delle capacità di contenimento dei consumi energetici, delle prestazioni relative all'accessibilità, nonché della qualità estetica.

Gli interventi di cui al presente articolo ammessi con le categorie della ristrutturazione edilizia r2.a, r2.b, r3.a, r3.b.

Per gli edifici pluripiano il tamponamento di logge, terrazze, portici e tettoie, qualora costituiscano elementi seriali della facciata, dovrà esclusivamente interessare i prospetti secondari del fabbricato; si potrà intervenire sui prospetti attestati sulla pubblica via solo qualora siano avvenuti nel tempo interventi di tamponamento tali da rendere disomogenea la grammatica compositiva della facciata, al fine di uniformarne l'aspetto.

Gli oggetti di detti interventi sono di norma nel filo dei corpi di fabbrica. Possono essere esterni ad esso se non comportano diminuzione della funzionalità degli spazi pubblici su cui si dovessero affacciare, e se omogenei al tessuto urbanistico in cui si collocano.

Qualora l'intervento riguardi edifici pluripiano, è prescritta la presentazione di un progetto unitario esteso all'intero prospetto, da assoggettare ad un unico titolo abilitativo edilizio.

#### ***Art. 32 - Ruderì***

E' ammessa la ricostruzione di ruderi di fabbricati presenti al Catasto Leopoldino o in quello d'impianto, purché sia prodotta idonea documentazione storica, grafica, fotografica (accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agenzia del territorio; 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 e purché siano ancora esistenti elementi strutturali incontrovertibili o vi sia l'esistenza in sito di

parti di edificio rimanenti che consentano, almeno planimetricamente, una precisa ed inequivocabile identificazione dello stesso.

Le funzioni ammesse sono quelle del tessuto in cui il rudere ricade o quelle stabilite dalla disciplina del territorio rurale nel caso in cui ricada nel territorio aperto.

I ruderi di fabbricati rurali facenti parte di aziende agricole, se ricostruiti, mantengono le funzioni agricole ivi compresa quella agrituristica.

### ***Art. 33 - Pertinenze del patrimonio edilizio - Opere pertinenziali esterne - Piscine, Campi da tennis***

Per pertinenze del patrimonio edilizio si intendono costruzioni accessorie, ossia opere o manufatti a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, non suscettibili di utilizzo autonomo quali cantine e ripostigli, destinate ad usi accessori che migliorano l'utilizzo dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento.

Le costruzioni accessorie necessarie e compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento sono da considerarsi parte integrante dell'edificio stesso, pertanto non determinano incremento del carico urbanistico e non possono avere uso commerciale disgiunto, salvo specifiche di legge.

E' ammessa la sostituzione delle costruzioni accessorie con costruzioni di pari volume e contestuale miglioramento delle condizioni morfologiche, fermo restando il carattere di accessorietà e di pertinenzialità delle stesse.

Le costruzioni accessorie prive di valore formale sono soggette a sostituzione salvo quanto diversamente disciplinato ai successivi Capo I e II del Titolo III. I nuovi manufatti devono essere progettati in modo tale che siano compatibili con l'edificio principale.

Per i fabbricati che risultano sprovvisti di costruzioni accessorie esistenti di pertinenza alle unità abitative è ammessa la realizzazione di ripostigli di servizio per ciascuna di esse nelle corti interne, nel rispetto dei seguenti parametri:

- sup. max 2 mq. per ciascun ripostiglio;
- h max 2.20 ml;
- Superficie Coperta complessiva non superiore al 20% dell'intera corte pertinenziale.

L'altezza massima dei nuovi ripostigli di servizio dovrà uniformarsi a quella dei manufatti accessori preesistenti, qualora costruiti in aderenza a questi ultimi.

Tali manufatti dovranno essere realizzati secondo un progetto unitario e risultare comunque compatibili con il fabbricato principale ed il contesto edilizio esistente.

Per le opere pertinenziali quali piscine, campi da tennis, campi da calcetto, ricoveri cavalli ad uso hobbistico e altre attrezzature per pratiche pertinenziali sportive e ludiche ad uso privato, si danno le seguenti regole, fatto salvo quanto diversamente e ulteriormente stabilito ai successivi Capo I e II del Titolo III:

- le opere devono mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno;
- in nessun punto il piano dei campi da tennis o il bordo superiore della piscina può discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno;
- se poste in territorio rurale e aperto, si devono rispettare gli allineamenti del tessuto agrario quali muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- per eventuali schermature a verde e piantumazioni si devono utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili;
- il progetto deve contenere il rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e

del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'opera.

### Piscine

E' ammessa la realizzazione, ove non espressamente vietato dalle presenti norme, di vasche scoperte ad uso piscina a servizio di attività turistico-ricettive, agrituristiche, di ristorazione, sportive, centri benessere e residenze private, quando ricorrano le seguenti condizioni:

- che non si determini sensibile trasformazione morfologica delle giaciture dei suoli preesistenti;
- che non siano distrutte opere quali viabilità rurale, e opere agrarie minori;
- sia dimostrato un sufficiente approvvigionamento idrico autonomo e continuo;
- sia dimostrata la fattibilità idrogeologica con specifica perizia geologica con valutazione degli aspetti idrogeologici e geomorfologici dei terreni e dell'intorno;
- le sistemazioni esterne, compresa la pavimentazione perimetrale, siano realizzate con materiali conformi ai luoghi quali cotto, legno, manto erboso, pietra naturale e simili;
- il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori chiari neutri;
- macchinari e accessori siano interrati o completamente nascosti in vani tecnici opportunamente dissimulati;
- l'illuminazione della zona circostante sia bassa o interrata.

### Campi da tennis

E' ammessa la realizzazione, ove non espressamente vietato dalle presenti norme, di campi da tennis ad uso privato a servizio di attività turistico ricettive, agrituristiche, sportive e residenze private, alle seguenti condizioni:

- non si determini sensibile trasformazione planivolumetrica alle morfologica delle giaciture dei suoli preesistenti;
- non siano distrutte opere quali viabilità rurale, e opere agrarie;
- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti l'intorno.

### ***Art. 34 - Aree e corti private e condominiali***

Salvo diversa indicazione degli elaborati del presente Regolamento urbanistico, le aree inedificate interposte tra gli edifici, o comunque ad essi pertinenti, devono rimanere libere.

Sono ammesse le modificazioni del terreno finalizzate a creare spazi di sosta, gli interventi previsti dalle presenti Norme per le pertinenze del patrimonio edilizio, la realizzazione di costruzioni destinate ad autorimesse pertinenziali, pensiline, porticati, pergolati e gazebo, nei limiti stabiliti dal vigente regolamento edilizio, e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- non siano interessate dalla realizzazione di nuove volumetrie le aree e gli immobili di valore storico architettonico e in quanto tali soggette a tutela in base al presente Regolamento urbanistico;
- siano valutate preventivamente soluzioni alternative alla realizzazione di nuove volumetrie;

- la soluzione proposta risulti funzionale e ammissibile rispetto ai valori architettonici e tipologici del contesto insediativo.

Al fine di liberare le corti interne degli isolati, nei tessuti storici appartenenti al subsistema insediativo storico, per le costruzioni costituenti unità immobiliari indipendenti, non facenti parte dell'impianto originario, è ammessa la presentazione di progetti aventi per fine la rimozione totale o parziale delle costruzioni che intasano le corti o la loro riorganizzazione in modo tale da incrementare gli spazi liberi.

Per tale fine è ammessa anche la predisposizione di piani di recupero di iniziativa pubblica.

In assenza di detti piani o progetti, sulle costruzioni costituenti unità immobiliari indipendenti, non facenti parte dell'impianto originario, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Comune può intimare ai proprietari di aree abbandonate, impropriamente utilizzate, o non mantenute convenientemente, di procedere alla loro riorganizzazione formale e funzionale, anche al fine di migliorarne le condizioni in termini di sicurezza e decoro pubblico.

#### ***Art. 35 - Regole per la progettazione nei centri abitati***

Le presenti regole devono considerarsi indicazioni per la qualità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione nei centri abitati.

Per gli interventi sugli edifici esistenti, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione, di saturazione, di completamento nei centri urbani i progetti considerano e danno esplicita dimostrazione di aver tenuto conto dei seguenti criteri:

- allineamento con gli edifici contigui nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni, sostituzioni e ristrutturazione urbanistica;
- allineamento delle componenti architettonico edilizie quali marcapiani, marca davanzali, cornicioni, tettoie, portici, logge, balconi;
- continuità dei percorsi pubblici;
- qualificazione anche di immagine degli spazi pubblici;
- ricomposizione delle coperture, in particolare in caso di sopraelevazione, per dar luogo a coperture omogenee ed eliminare eventuali irregolarità ed elementi estranei.

Per la nuova edificazione devono essere rispettate le indicazioni contenute nelle schede del Dossier F, avendo cura, sia nel seguire il disegno di assetto contenuto nelle schede sia nell'eventuale proposta alternativa, di costituire spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto, di evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettivi di creare luoghi insicuri, di utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo, di qualificare l'immagine e la funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti.

Le acque meteoriche dovranno essere raccolte ove possibile con dispositivi tali da consentirne il recupero e il riuso a fini domestici.

Sono ammessi materiali e forme della contemporaneità negli interventi riguardanti categorie di intervento di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di saturazione, di completamento, purché sappiano dialogare ed

integrarsi nel contesto insediativo esistente quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza nel rispetto dei criteri innanzi richiamati.

I materiali dovranno essere di norma rispondenti ai requisiti della bioarchitettura, elencati nel repertorio dei materiali bioecologici emanato dalla Regione Toscana.

#### ***Art. 36 - Regole per il verde urbano***

Le aree a verde svolgono funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport, di riposo, di schermo, di contenimento dei terreni, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere, nonché sull'immagine dei luoghi.

In ordine al loro ruolo, il presente Regolamento urbanistico individua diversi tipi di aree a verde, riconoscibili con apposita simbologia sulle tavole grafiche ed elencati al precedente art. 9 delle presenti Norme.

Oltre quanto disposto specificatamente per ogni tipo di verde dalle presenti Norme, le sistemazioni delle nuove aree verdi e di quelle esistenti devono sempre osservare le prescrizioni relative alla loro natura e alla disposizione degli alberi (regolare, a macchia, a filare, ecc.).

Il Comune può dotarsi di apposito Regolamento – o integrare il Regolamento edilizio con apposita sezione - ai fini della tutela e della manutenzione delle aree verdi pubbliche e private e delle componenti vegetazionali del territorio comunale, indicando regole per l'abbattimento degli alberi, per la salvaguardia delle alberature, per i danneggiamenti alle piante, per la difesa delle piante in aree di cantiere, per la salvaguardia delle funzioni estetiche degli alberi, per i nuovi impianti e per le sostituzioni, per la progettazione del verde pubblico, per il verde per parcheggi e per le alberate stradali, nonché per tutti gli interventi sul verde privato.

Sono sempre ammessi, di iniziativa sia pubblica che privata, progetti di riqualificazione del verde, comunque approvati dall'Amministrazione Comunale, per produrre un miglioramento ambientale anche attraverso un incremento della superficie a verde e del patrimonio arboreo dell'area interessata.

Le aree a verde privato devono essere mantenute negli usi attuali, a giardino o come semplice pertinenza. Il verde esistente deve essere mantenuto e reintegrato in caso di morte o deperimento.

#### ***Art. 37 - Requisiti e condizioni di sostenibilità ambientale***

La progettazione di tutti gli interventi di ristrutturazione con aumento del carico urbanistico e di nuova costruzione deve considerare quanto definito nelle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana di cui alla D.G.R.T. n. 322 del 28/2/2005 come modificata con DGRT n. 218 del 3/4/2006".

A tal fine i comuni si sono dotati di apposita regolamentazione contenuta nel Regolamento edilizio anche ai fini dell'erogazione dei relativi incentivi previsti dalla L.R. 1/05. Le condizioni di sostenibilità ambientale sono date nei seguenti Capi II, III, IV .

#### ***Art. 38 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche***

Il presente RU contiene il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere

architettoniche, restituito in appositi elaborati (capitolo nella relazione del presente RU, tavola 4), nei quali è censito lo stato attuale dei principali spazi e strutture pubbliche, con rilevazione dell'adeguamento già realizzato, e indicazione dell'adeguabilità o della non adeguabilità ai fini del superamento delle barriere architettoniche.

Gli elaborati citati costituiscono disciplina per il superamento delle barriere architettoniche e rappresentano una prima definizione del Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche comunale (PEBA) previsto per legge. I successivi approfondimenti del PEBA andranno ad implementare gli elaborati approvati in allegato al Regolamento Urbanistico.

Nella relazione sono definiti gli ulteriori interventi necessari all'eliminazione delle barriere architettoniche, la cui attuazione è demandata a ciascun Comune, nell'ambito della rispettiva programmazione delle opere pubbliche.

## ***CAPO II      REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA***

### ***Art. 39 - Ambito di applicazione***

Le regole di tutela ambientale e paesaggistica hanno la specifica finalità di qualificare la progettazione e realizzazione degli interventi previsti e ammessi dal R.U. stesso.

Pertanto le regole per la progettazione nei centri abitati e per il verde urbano e i requisiti e le condizioni di sostenibilità ambientale dettate ai precedenti articoli 35, 36, 37 quelle generali e comuni di protezione delle risorse in territorio rurale e aperto, quelle specifiche per la progettazione edilizia nel territorio rurale e aperto al Capo II del Titolo III e quelle contenute al Capo III e al Capo IV del presente Titolo, contribuiscono alla qualità ambientale e paesaggistica degli interventi sull'intero territorio comunale.

Le regole richiamate sostanziano la messa in opera da parte del presente R.U. degli obiettivi di tutela del paesaggio toscano e dei valori che lo compongono e delle finalità della sua più efficace valorizzazione espressi dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale, e danno operatività alle condizioni statutarie del vigente Piano strutturale di Area, in modo da fornire sostenibilità ambientale e paesistica al presente R.U.

Le regole di cui al presente Capo danno operatività ai vincoli e alle condizioni d'uso delle risorse statuite dal Piano strutturale e si applicano ai beni paesaggistici definiti dalle norme nazionali in materia e al paesaggio inteso come risorsa del territorio, come stabilito dal PIT/PPR ai sensi della parte III, Titolo I del codice dei beni culturali e del paesaggio e del Titolo IV, capo I, della LR 1/2005, nonché come definito dal Titolo III dello Statuto del Territorio/Strategia di Piano – Risorsa Paesaggio del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno.

Dette regole sostanziano altresì gli obiettivi e le definizioni del paesaggio stabiliti dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno, per il quale “Il paesaggio costituisce risorsa essenziale del territorio, secondo i principi della legislazione regionale (L.R. 1/2005) e, in quanto tale, è complessivamente salvaguardato dal P.T.C. come bene comune del patrimonio della collettività. Il paesaggio costituisce una primaria matrice di progettazione e valutazione della sostenibilità delle azioni di conservazione e di trasformazione prodotte o promosse dalle politiche territoriali”.

Le presenti regole considerano le specificità del paesaggio della Val di Cornia come individuate e tutelate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno, nel sistema di paesaggio della pianura del Cornia e delle Colline Metallifere.

Si considerano beni storici, naturalistici, culturali e paesaggistici quelli normati dal PIT/PPR e dal Piano strutturale di area, che il presente Regolamento urbanistico definisce

- patrimonio storico-insediativo: S1 tessuto storico di matrice preottocentesca che ha mantenuto i caratteri originari, S3 tessuto storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari;
- beni del sistema insediativo: Impianto urbano di particolare valore identitario, V1e verde attrezzato di valore ecologico e naturale e Fge parco pubblico urbano di valore ecologico e naturale;
- beni del territorio aperto: Edificio o manufatto di interesse storico, Patrimonio edilizio di interesse storico oggetto di schedatura, Nucleo storico in territorio aperto, Sito di preminente valore storico e archeologico dei parchi di Populonia e San Silvestro, Spiagge, Dune, Coste alte del promontorio, Viabilità storica;
- aree agricole: E2 area agricola di interesse paesaggistico d'insieme, E2/fl area di

pertinenza fluviale, E3 area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori, E4 area boscata, E5 area umida e palustre;

- parchi: Fa Parco pubblico territoriale interprovinciale di Montioni, Fb Parco pubblico territoriale di Monte Calvi e Monte Valerio, Fc Parco pubblico territoriale di Baratti e Populonia, Fd Parco pubblico territoriale del Falcone, Fe Parco pubblico territoriale della Sterpaia, Ff Parco pubblico territoriale Orti Bottagone.

I beni di cui al presente Capo sono considerati invariantsi strutturali ai sensi della LR 1/2005, e, per quanto in tale legge statuito all'art. 6, i limiti d'uso definiti dalle presenti Norme in attuazione del Piano strutturale ai fini della loro salvaguardia, non sono indennizzabili.

Oltre a quanto disposto dal presente Capo, la tutela e la valorizzazione del paesaggio sono da perseguire ordinariamente, a ciò valendo la qualità della progettazione e della realizzazione di tutti gli interventi ammessi sul territorio comunale dal presente Regolamento urbanistico, pubblici e privati.

Al medesimo fine concorrono:

- il rispetto delle specifiche caratteristiche dei diversi subsistemi del territorio rurale e aperto, individuati dal Piano strutturale vigente e recepiti dal presente Regolamento urbanistico, da osservarsi nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, o strumenti equipollenti comunque denominati, per i quali è prescritta in particolare la conservazione dell'assetto definito come invariante strutturale, nonché il rispetto dei limiti alle trasformazioni che il presente regolamento urbanistico impone nella articolazione delle zone E del territorio rurale e aperto, al fine di contenere la riduzione delle risorse agroambientali, di tutelare le aree boscate, di ammettere lo sviluppo delle attività unicamente in coerenza col valore paesaggistico dei luoghi in cui tali attività si espletano, in applicazione delle prescrizioni dettate dall'art. 22 e dall'art. 23 della disciplina del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale nonché dall'art. 5 della sua specifica disciplina paesaggistica, nonché nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno, ai fini della salvaguardia dei paesaggi della bonifica della Val di Cornia e del mosaico paesaggistico rurale dei versanti collinari di Campiglia e Suvereto;
- il rispetto delle regole dettate dal presente Regolamento urbanistico per la tutela dei centri e dei nuclei storici, nel sistema insediativo e in quello del territorio rurale e aperto, in applicazione dell'art. 10 bis della disciplina del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale, nonché nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno, ai fini della salvaguardia dei paesaggi della bonifica della Val di Cornia e del mosaico paesaggistico rurale dei versanti collinari di Campiglia e Suvereto;
- il rispetto delle indicazioni dettate per gli interventi di trasformazione dal presente Regolamento urbanistico, e la possibilità di proporre soluzioni migliorative da parte dei soggetti proponenti e attuatori, tramite l'individuazione di interventi di trasformazione e riqualificazione che perseguano la qualità dei paesaggi urbani e garantiscano la costituzione di luoghi di relazione, socialità e condivisione dei

significati che quegli stessi luoghi assumono per la cultura civica, come prescritto dall'art. 10 bis della disciplina del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale e come dettato dal comma 4 dell'art. 7 dello Statuto/Strategie-Risorsa Paesaggio del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno;

- il rispetto delle regole che il presente regolamento urbanistico, in applicazione del vigente Piano strutturale, dispone per il recupero e la riqualificazione di strutture produttive dismesse situate al di fuori delle aree urbanizzate e implicanti il mutamento della destinazione d'uso, secondo criteri di rilocalizzazione e di ripristino paesaggistico, come prescritto dall'art. 18 della disciplina del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale;
- il rispetto delle regole che il presente Regolamento urbanistico dispone ai fini della tutela ambientale e paesaggistica per la realizzazione e il completamento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate, per garantire soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento nei contesti paesaggistici di tali insediamenti o la loro riqualificazione ai medesimi fini, con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata, come prescritto dall'art. 19 della disciplina del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale;
- il rispetto delle regole dettate al presente Capo per le componenti della costa, finalizzate alla tutela degli elementi particolarmente caratterizzanti, quali la macchia mediterranea, la pineta costiera ed il sistema dunale fisso, nonché per le aree prospicienti i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua come prescritto dall'art. 28 della disciplina del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale e dall'art. 4 della sua specifica disciplina paesaggistica come stabilito per gli ecosistemi dunali costieri dal comma 8 dell'art.7 dello Statuto/Strategie – Risorsa Paesaggio del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno;
- il rispetto delle regole dettate dal presente Regolamento urbanistico per le aree protette, i parchi, le aree di valore storico archeologico, le aree destinate temporaneamente alle attività di escavazione, come prescritto dall'art. 6 della specifica disciplina paesaggistica del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale e come stabilito per la riqualificazione delle aree estrattive dal comma 11 dell'art. 7 dello Statuto/Strategie – Risorsa Paesaggio del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno.

#### ***Art. 40 - Regole generali***

Sui beni oggetto del presente Capo, sono ammessi i seguenti interventi, fatte salve eventuali limitazioni stabilite per le singole sottozone o ambiti:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- il restauro e il recupero delle opere agrarie minori, delle componenti del paesaggio agrario, delle componenti vegetazionali, di ogni opera che costituisca documento materiale della cultura e della storia insediativa locale;
- la rinaturazione di terreni coltivati ove ne sia dimostrata l'utilità per gli ecosistemi della flora e della fauna;
- la realizzazione di reti ecologiche mediante allargamento di fasce riparie, costituzione di siepi, alberature e boschetti;
- interventi di potatura e tagli selettivi di diradamento a carico di esemplari deperenti e soprannumerari;
- l'installazione di segnaletica per la conoscenza e la valorizzazione delle aree e dei beni, anche a servizio di attività turistiche e agrituristiche;
- l'adeguamento di segnaletica stradale e di informazione turistica lungo la viabilità esistente purché non ostruisca punti di vista panoramici;
- l'apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agrosilvo-pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, prevenzione incendi, realizzazione di opere pubbliche;
- le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
- le opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche;
- le strutture temporanee di servizio e igienico-sanitarie;
- le strutture leggere per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;
- la manutenzione dei tracciati viari esistenti, l'eventuale loro ammodernamento funzionale purché compatibilmente con le caratteristiche del contesto e del tracciato medesimo, ai fini della sicurezza delle persone e per realizzare percorsi ciclopedonali;
- gli interventi necessari per le attività di ricerca, studio o simili ai fini didattici, scientifici, culturali;
- i manufatti funzionali alla cura di verde privato (boschi e giardini) pertinenziale di edifici esistenti;
- le opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico, parcheggi pubblici, viabilità pubblica) funzionali ad attività pubbliche, purché siano tutelati i segni storici del paesaggio urbano e rurale, la viabilità storica, le opere agrarie minori;
- nuove costruzioni solo per finalità pubbliche, per le quali sia dimostrato che il sito scelto sia utilizzabile a tal fine e che non vi sono alternative di pari livello per il soddisfacimento di tali finalità, e sempre che non siano compromesse le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- segnaletica e cartellonistica informativa sullo stato delle risorse naturali, servizi ristoro e informazione, noleggio biciclette, manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo, ubicate di norma lungo la viabilità e i percorsi esistenti.
- recinzioni in paletti metallici e reti contenute tra siepi con altezza massima di cm 150, fatte salve altezze maggiori per recinzioni per la protezione e l'integrità dei raccolti così come disciplinate al successivo art. 77.

Sui beni oggetto del presente Capo, sono invece vietati i seguenti tipi di intervento, fatto salvo quanto diversamente stabilito per le singole sottozone o ambiti:

- nuove infrastrutture, ivi compresi impianti della telefonia mobile (se non in forme, dimensioni, tecnologie tali da permetterne l'inserimento senza impatti) e impianti per la produzione di energia eolica, fatti salvi gli impianti eolici domestici destinati all'autoconsumo, quelli fino alla potenza massima di 200 kWp, nonché quelli finalizzati alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, così come disciplinati al successivo art. 57;
- l'apertura di nuove cave;
- la derivazione di acque superficiali e profonde in quantità superiori al mantenimento del minimo deflusso costante vitale negli alvei sottesi;
- la riduzione o la trasformazione di vegetazione boschiva e assimilata, dunale, di zone umide e degli acquiferi, di minerali e fossili, di formazioni arboree di argine, ripa e golena, di alberature segnaletiche, monumentali, di arredo e stradali, di siepi rigenerate e residue, di vegetazione forestale presente nelle aree di pregio paesaggistico e/o di verde privato individuate dal presente Regolamento urbanistico;
- arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale;
- alterazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie;
- la manomissione di viabilità e tracciati storici;
- opere dannose alle emergenze geomorfologiche e florofaunistiche.

#### ***Art. 41 - Regole per la tutela dei beni territoriali del sistema insediativo***

Ai sensi dell'art. 70 del Piano strutturale vigente, i beni definiti dagli articoli 71 e 72 del medesimo Piano sono soggetti a tutela, e le regole contenute nel presente articolo, in applicazione di dette disposizioni, prevalgono su ogni altra normativa.

La realizzazione degli interventi ammessi deve garantire la conservazione della maglia insediativa, della giacitura e della larghezza degli elementi viari, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, delle caratteristiche dimensionali e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti.

#### ***Impianto urbano di particolare valore identitario***

Sono le aree urbane recenti, realizzate in base a una precisa progettazione unitaria per organizzazione morfologica e tipologico-edilizia, che nel loro complesso rappresentano esempi significativi della cultura urbanistica e architettonica contemporanea.

Il presente Regolamento urbanistico individua sulle tavv. 2 dette aree, con apposita perimetrazione grafica.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia in coerenza con il tipo edilizio ed i suoi caratteri formali.

Non sono ammesse alterazioni degli spazi non costruiti e delle loro relazioni con gli edifici.

Sono invece ammessi interventi di riordino e sostituzione dei manufatti accessori, qualora presenti nelle corti di pertinenza, da attuare comunque nel rispetto dei caratteri insediativi e tipologici originari.

#### ***Area di valore ecologico e naturale***

Il presente Regolamento urbanistico individua sulle tavv. 2 le aree di valore ecologico e

naturale, con apposita perimetrazione e sigla alfanumerica, distinguendo:

- verde attrezzato di valore ecologico e naturale V1e;
- costa urbana con funzione di connessione ecologica e naturale V5e;
- parco pubblico urbano di valore ecologico e naturale Fge.

In dette aree è fatto obbligo di provvedere a opere manutentive costanti. Sono ammesse la realizzazione di nuovi sentieri pedonali e/o ciclabili e di elementi di arredo funzionali alla loro pubblica fruizione, amovibili e realizzati in legno o con altri materiali naturali, interventi di ripristino e di restauro ambientale, finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate o alterate da errati interventi trasformativi, al fine di ricreare condizioni preesistenti o comunque la loro ricontestualizzazione.

Tali interventi comprendono il recupero dei manufatti esistenti nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari e di integrazione con la naturalità dei luoghi; la rimozione di rifiuti o manufatti alteranti i caratteri tipici dei luoghi; il taglio della vegetazione infestante e il reimpianto di specie autoctone.

I tipi di intervento devono garantire la funzionalità delle aree in ordine alla loro classificazione, di verde attrezzato e di parco pubblico, e conseguentemente al loro ruolo urbano.

#### ***Art. 42 - Regole per la tutela dei beni territoriali del sistema rurale e aperto***

In applicazione di quanto disposto dalla Sezione III del Capo I del Titolo III delle Norme del Piano strutturale vigente, il presente Regolamento urbanistico detta disposizioni volte alla tutela dei beni territoriali del sistema rurale e aperto, individuati con apposita perimetrazione, grafica e/ sigla nelle tavv. 2:

- Aree boscate, individuate come zone E4, normate al successivo art. 82 delle presenti Norme;
- Spiagge, normate di seguito;
- Dune, normate di seguito;
- Coste alte del promontorio, normate di seguito;
- Aree aperte a vegetazione palustre, individuate come zone E5, normate al successivo art. 82 delle presenti Norme;
- Aree di pertinenza fluviale, individuate come zone E2/fl, normate al successivo art. 82 delle presenti Norme;
- Sito di preminente valore archeologico dei parchi di Populonia e San Silvestro, normato di seguito;
- Nuclei storici nel territorio rurale e aperto, normati di seguito;
- Edifici o manufatti di interesse storico, normati di seguito;
- Viabilità storica, normata di seguito.

#### ***Spiagge***

Le spiagge individuate dal Piano strutturale vigente sono contenute nel presente Regolamento urbanistico in ambiti di parco o di piani attuativi vigenti, e per esse pertanto valgono le norme dell'ambito di appartenenza.

#### ***Dune***

Ai fini della protezione delle dune, e del loro ruolo nella difesa della costa e nel contrasto

ai fenomeni erosivi, gli unici interventi ammessi sono quelli protettivi della loro integrità fisica e dissuasivi di azioni dannose.

Sono pertanto ammessi:

- passerelle per l'accesso diretto alla spiaggia;
- recinzioni dissuasive, realizzate in legno ed associate a schermi frangivento;
- picchetti per l'interdizione del parcheggio delle auto sulla duna;
- capannini informativi sulla corretta fruizione dell'ambiente e sull'origine e finalità dell'azione di restauro e protezione;
- sistemazioni ed opere per la regimazione delle acque di ruscellamento;
- sistemi frangivento, di differente forma e dimensione, realizzati con materiali naturali (stuoie di canna, fascinate verticali, recinti in legno);
- opere di contenimento e consolidamento delle sabbie;
- barriere permeabili in legno con funzione di smorzamento dei venti.

### ***Coste alte del promontorio***

Non sono ammessi interventi di alcuna natura e tipo se non per la protezione, il ripristino e il mantenimento delle diverse componenti del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna.

Nella realizzazione degli interventi ammessi, sono comunque vietati:

- i mutamenti di categoria di assetto vegetazionale e d'uso dei suoli, nonché l'asporto di materiali e i movimenti di terra, quali sbancamenti, riporti e simili, che non siano strettamente finalizzati a interventi di restauro del paesaggio;
- l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici;
- la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari floristici spontanei, autoctoni o naturalizzati, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, ovvero a fini di sostituzione delle essenze arboree e arbustive non autoctone con altre in grado di ricreare un sistema ambientale-vegetazionale tipico, e avente gli stessi requisiti prestazionali di quello esistente;
- l'introduzione di esemplari estranei alle specie floristiche e faunistiche autoctone;
- gli interventi comportanti impermeabilizzazione di suoli e il deposito permanente di qualsiasi corpo ingombrante suscettibile di alterare lo stato del terreno sottostante.

### ***Edificio o manufatto di interesse storico***

Il presente Regolamento urbanistico individua gli edifici ed i manufatti di interesse storico in territorio aperto tramite apposita perimetrazione nelle tav 1 e 2, comprensiva delle aree di pertinenza.

Per gli edifici ed i manufatti presenti nella cartografia del Catasto Leopoldino (1830), il presente Regolamento urbanistico contiene apposita schedatura raccolta nel DOSSIER C - Rilievo del patrimonio edilizio di valore storico nel territorio rurale e aperto, a cui corrisponde apposita perimetrazione denominata "Patrimonio edilizio di interesse storico oggetto di schedatura" e numerazione progressiva nelle tav 1 e 2. Le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali, e le relative aree di pertinenza, che attribuiscono a tali edifici e manufatti l'interesse storico, così come meglio documentato nella schedatura del DOSSIER C, e che ne richiedono la conservazione dei fattori percettivi, sono soggette a tutela.

Pertanto per gli edifici ed i manufatti che hanno conservato integralmente o parzialmente le caratteristiche originali, così come individuati nella schedatura si dovrà operare mediante interventi di restauro e risanamento conservativo; mentre per gli edifici ed i manufatti che risultano sostanzialmente alterati o privi di valore si potrà operare con interventi di ristrutturazione edilizia r1, r3a, r3b.

E' prescritta comunque la conservazione integrale dei manufatti edilizi minori, e in genere dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali tabernacoli, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, siti in ogni parte del territorio, ancorché non individuati dal presente Regolamento urbanistico.

Per gli edifici e manufatti di interesse storico architettonico non schedati nel Dossier C e individuati nelle tavole 1 e 2 del presente RU, si dovrà operare mediante interventi di restauro e risanamento conservativo, senza possibilità di cambio d'uso.

Qualora si voglia proporre una diversa destinazione d'uso, o una diversa categoria d'intervento, si dovrà obbligatoriamente predisporre apposita schedatura secondo il modello a tal fine predisposto e parte integrante del Dossier C. Tale schedatura dovrà essere approvata dal Comune che riconoscerà il grado di conservazione delle caratteristiche originali ed il valore storico.

Qualora la schedatura riconosca che i manufatti abbiano conservato integralmente o parzialmente le caratteristiche originali, si dovrà operare mediante interventi di restauro e risanamento conservativo. Tale schedatura andrà ad implementare il DOSSIER C .

Nel caso in cui dalla schedatura non siano più rilevabili i caratteri storici architettonici originari del complesso edilizio, si potrà operare secondo quanto previsto dal Capo II del Titolo III delle presenti norme. Tale ultima tipologia di schedatura non costituirà implementazione sostanziale del DOSSIER C.

Inoltre qualora in sede di implementazione del Dossier C, dovessero emergere inesattezze circa le perimetrazioni che identificano gli edifici o i manufatti di interesse storico, si potranno apportare le dovute modifiche alle suddette perimetrazioni, riconducendole a quelle riscontrabili dal Catasto all'impianto (1940), senza che ciò comporti variante al presente RU.

All'interno delle aree di pertinenza di edifici di interesse storico, per i manufatti che risultano sostanzialmente alterati, privi di valore o precari, che costituiscono accessorio o risultino a servizio dell'edificio principale schedato, facente parte del Dossier C anche a seguito delle successive implementazioni, sono ammessi interventi anche di sostituzione edilizia fermo restando il carattere di accessorialità. Tale intervento dovrà essere comunque ricompreso nell'ambito di un progetto organico di riqualificazione dell'intero complesso edilizio.

### ***Nucleo storico in territorio aperto***

Il presente Regolamento urbanistico individua i nuclei storici in territorio aperto tramite apposita perimetrazione nelle tavv. 1 e 2 comprensiva delle aree di pertinenza.

Il loro censimento è contenuto nel Dossier C.

Al fine di conservare i caratteri che attribuiscono valore storico a detti nuclei e garantirne gli effetti percettivi nonché la loro utilizzazione secondo consoni criteri manutentivi, sono prescritti:

- l'inedificabilità degli spazi scoperti, tali in quanto rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, o

- in quanto tradizionalmente destinati a usi collettivi;
- la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, e delle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, rispondenti alle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione, mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, tali caratteristiche siano riconoscibili e significative;
- il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate, facendo riferimento a cartografie storiche, o ad altre idonee documentazioni storiche e iconografiche, ovvero a elementi o tracce superstiti degli assetti originari. In tali casi gli interventi si configurano comunque come opere di restauro e risanamento conservativo in quanto finalizzati alla ricostituzione delle condizioni storiche originarie. Ove, invece, detti interventi, per il raggiungimento delle finalità prescritte e in particolare per il ripristino della morfologia insediativa in quanto gravemente compromessa, si configurino come insiemi di opere volte a ridefinire l'assetto insediativo, essi assumono valore di ristrutturazione urbanistica e sono soggetti a strumento urbanistico attuativo.

I progetti riguardanti i nuclei di interesse storico architettonico individuati nelle tavole 1 e 2 del presente R.U., dovranno contenere specifica schedatura, secondo il modello a tal fine predisposto e parte integrante del presente R.U..

Tale schedatura, previa approvazione da parte del Comune, andrà ad implementare il DOSSIER C e sulla base di questa verranno definite le modalità di intervento in coerenza con i criteri stabiliti per gli edifici di interesse storico.

La schedatura non è richiesta nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo.

È vietata la realizzazione di qualsiasi nuovo fabbricato entro una fascia di mt. 100 dal perimetro dei nuclei storici così come individuati dal presente Regolamento Urbanistico.

### ***Sito di preminente valore storico e archeologico dei parchi di Populonia e San Silvestro***

I siti sono compresi in un più ampio parco, regolati da appositi piani.

Vi sono ammessi:

- interventi di tutela, restauro e valorizzazione dei beni archeologici presenti nei siti di preminente valore archeologico dei parchi di Populonia e San Silvestro;
- interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati.

Per la realizzazione di detti interventi sono prescritti progetti unitari, corrispondenti a stralci funzionali e morfologici in quanto coerenti con le prevalenti finalità di tutela, restauro e valorizzazione dei beni archeologici presenti.

### ***Viabilità storica e viabilità vicinale***

Per i tracciati della viabilità storica, individuati dal presente R.U. sulla cartografia in conformità alle individuazioni del vigente Piano strutturale, sono prescritti il mantenimento nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, negli aspetti costruttivi e formali sia degli elementi di viabilità che dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latitanti e quelli di sostegno e di

contenimento, e simili.

Non sono pertanto ammesse:

- trasformazioni territoriali, fondiari, edilizie, che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico;
- l'asfaltatura della viabilità podereale e vicinale già presente all'impianto del Catasto Terreni;
- la distruzione o la manomissione delle diverse componenti formali e costruttive, dimensionali, di tracciato della viabilità storica e dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latitanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili;
- l'interruzione a fini privati della fruizione pubblica della viabilità vicinale.
- Sono ammesse:
  - la ricarica del cassonetto stradale con materiale idoneo tipo terra stabilizzata o conglomerati a matrice resinosa trasparente;
  - l'adeguamento funzionale di strade asfaltate esistenti.

E' ammessa altresì la trasformazione delle strade vicinali, con limitati spostamenti del tracciato per esigenze funzionali dell'edificato esistente o di nuovo impianto, dietro motivata richiesta e previa autorizzazione degli uffici comunali competenti.

Nella progettazione dei nuovi tratti si devono rispettare geometrie fondiari esistenti e criteri di coerenza con il contesto ambientale e paesistico consolidato; recuperare tracciati preesistenti; allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitare significativi movimenti di terra; riproporre i caratteri tipologici e costruttivi della viabilità principale.

Alla richiesta deve essere allegato il progetto con documentazione dello stato attuale e sistemazione dello stato modificato comprensivo delle opere minori e accessorie e delle sistemazioni vegetazionali di corredo.

Qualora gli elementi della viabilità storica non siano stati irreversibilmente trasformati in elementi dell'esistente viabilità carrabile, e non siano confermati in tale loro configurazione e funzione dal Piano strutturale vigente e come tali recepiti dal presente Regolamento urbanistico, in essi sono in ogni caso ammessi gli interventi volti a rimettere in luce la pavimentazione, e gli altri elementi costitutivi, originari, e a ripristinarne, per quanto possibile, gli assetti storici.

Tutti i percorsi e la viabilità storica ancora in regime di proprietà privata possono essere gravati da servitù pubblica di passaggio ovvero possono essere acquisiti alla proprietà pubblica mediante procedura d'esproprio.

### ***CAPO III    REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA***

### ***Art. 43 - Prescrizioni generali***

Per la fattibilità di opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle Carte della fattibilità geologica, allegata come parte integrante e sostanziale al presente Regolamento Urbanistico.

I nuovi interventi sul territorio dovranno essere accompagnati, in ottemperanza delle normative vigenti, da appositi studi geologico-tecnici che analizzino l'interazione tra le trasformazioni in progetto ed il contesto geologico, idraulico ed idrogeologico in cui si inseriscono, nonché forniscano indicazioni specifiche sulla mitigazione dello stato di rischio accertato.

Gli scenari di pericolosità individuati nel presente RU forniscono gli elementi per la predisposizione del Piano di Protezione Civile Comunale al fine di ridurre le condizioni di rischio cui è esposta la popolazione. Pertanto gli insediamenti, le infrastrutture, le opere pubbliche e private, nonché gli edifici sparsi ricadenti all'interno delle aree ricadenti nelle Classi di Pericolosità Geologica ed Idraulica Elevata (G.3 e I.3) e Molto Elevata (G.4 e I.4) sono da considerarsi rispettivamente a rischio molto elevato ed elevato.

Gli enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225, dovranno prioritariamente provvedere per tali aree a predisporre piani di emergenza contenenti le misure per la salvaguardia dell'incolumità delle popolazioni interessate.

In generale, gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione di volumetrie e dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno essere supportati da specifici ed adeguati studi geologici-tecnici ed idraulico-idrologici che ampliano le conoscenze sulle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche ed idrauliche delle problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo dello Strumento Urbanistico.

### ***Art. 44 - Prescrizioni geologico tecniche relative all'uso dei suoli, del reticolo idraulico, del prelievo idrico dal sottosuolo per la prevenzione dal dissesto idrogeologico, dagli allagamenti e per l'equilibrio idrogeologico e costiero***

Nell'ottica di garantire la conservazione dei suoli, la riduzione del rischio idrogeologico, la tutela dell'ambiente, l'aumento del tempo di corrivazione ed il controllo del trasporto solido, si dettano le seguenti direttive.

Valgono in ogni caso, anche e soprattutto se non riprodotte nei successivi commi, le prescrizioni delle norme del Piano di assetto idrogeologico del bacino regionale Toscana Costa di cui agli artt. 18, 19 e 20.

### ***Salvaguardie dell'Assetto Geomorfológico***

Relativamente all'intero territorio comunale, al fine di ridurre, o quantomeno contenere, l'erosione superficiale dei suoli dall'azione antropica, sono da evitare nuovi impianti con disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza, allo scopo di ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale e il trasporto solido delle acque incanalate.

Lateralmente al ciglio delle scarpate e in adiacenza alla rete di regimazione delle acque deve essere mantenuta una fascia di rispetto a terreno saldo di almeno due metri di larghezza.

I titolari dei fondi rustici sono tenuti alla manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie, senza apportare modifiche alle loro caratteristiche funzionali, nonché al ripristino di tali caratteristiche funzionali nei casi di mancante o carente funzionamento.

Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito a eventi anche eccezionali devono prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno.

In caso di recapito di materiali di erosione su aree pubbliche, i costi di ripristino, eventualmente eseguiti dalla pubblica amministrazione, saranno posti a carico dei proprietari dei terreni oggetto di erosione, con possibilità di esecuzione in danno.

Nelle sistemazioni morfologiche è vietato eliminare i terrazzamenti e i ciglionamenti su versanti con pendenza media superiore al 25 per cento, anche laddove essi non siano tutelati.

E' comunque vietato alterare lo stato di efficienza della rete scolante artificiale, fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficacia idraulica.

La nuova viabilità in sterro, permanente o temporanea, dovrà essere realizzata con accorgimenti tali da evitare fenomeni erosivi, nonché rilascio di materiali sulla viabilità pubblica.

E' vietata la realizzazione di strade forestali, di piste forestali, di piste temporanee di esbosco, su versanti aventi pendenze superiori al 50 per cento, fatte salve le strutture e le infrastrutture finalizzate a prevenire e a contrastare gli incendi boschivi.

Le acque piovane intercettate dagli interventi edificatori non possono essere convogliate nelle aree a pericolosità geologica elevata o molto elevata, se non supportate da specifici studi che ne definiscano gli aspetti idraulici ed i possibili effetti sulla stabilità dei versanti.

### ***Aspetti particolari per la Costa Urbana di Piombino***

La costa urbana di Piombino è stata interessata nell'autunno 2008 da diffusi fenomeni di instabilità innescati da un intenso evento atmosferico, in cui le precipitazioni meteoriche si sono sommate ad una potente mareggiata.

I fenomeni di maggiore rilevanza si sono localizzati sul muro di contenimento di Piazza Manzoni, il cui crollo ha determinato la chiusura di una parte della piazza stessa e l'inagibilità del piazzale di alaggio sottostante. Altri dissesti hanno interessato il Convento dei Cappuccini, hanno determinato lo scalzamento del marciapiede lungo il Viale del Popolo nonché locali mobilitazioni di coltri distribuite su tutta l'area.

Per gli interventi di maggiore rilevanza è stato definito un piano di studi condotto dal Prof. Paolo Canuti i cui esiti sono stati recepiti dal quadro conoscitivo del presente RU e monitorati nel tempo.

Considerata la particolare fragilità della zona, perennemente interessata dall'azione marina, i nuovi interventi dovranno verificare nel dettaglio la stabilità della falesia e definirne la propensione al dissesto e le eventuali opere per la messa in sicurezza.

### ***Salvaguardie dell'Assetto Idraulico***

Il reticolo idraulico, riconducibile al reticolo di riferimento del PAI del Bacino Regionale

Toscana Costa, è soggetto alle misure di tutela dei Piani delle Autorità competenti e, dove dovuto, al rispetto delle salvaguardie contenute nel R.D. 523/1904 e nel R.D. 368/1904.

Sono vietati i tombamenti e le modifiche del corso d'acqua, salvo il caso degli attraversamenti per infrastrutture pubbliche.

Sempre con riferimento ai fiumi del reticolo di acque superficiali del PAI, le aree definite come aree di pertinenza fluviale, (aree di naturale esondazione dei corsi d'acqua costituite dall'alveo attivo e dalla pianura esondabile attiva individuate con criteri geomorfologici) e/o comunque le aree ricomprese nella fascia di mobilità funzionale del fiume corrispondente alle aree non urbanizzate, interessate da divagazione del corso d'acqua nell'ultimo secolo e da probabile rimodellazione per erosione laterale nel medio periodo (100 anni); sono prioritariamente destinate a garantire il recupero e la rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali.

Sono altresì, funzionali anche al contenimento dei danni a persone, insediamenti, infrastrutture, attività socio-economiche e patrimonio ambientale, anche per eventi di piena con tempo di ritorno tra 200 e 500 anni.

Tali aree potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili da realizzarsi comunque nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente punto.

All'interno delle aree contraddistinte nelle tavole di R.U. con la sigla A.S.I.P., individuate come aree strategiche per interventi di prevenzione non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativo.

In tali aree 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 dell'Autorità di Bacino Toscana Costa.

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.

Inoltre sempre con l'obiettivo di perseguire la riduzione del rischio idraulico e la prevenzione agli allagamenti, si dettano le seguenti direttive:

#### ***Misure di protezione dei Corsi d'acqua***

Le misure di protezione dei corsi d'acqua si riferiscono ai corsi d'acqua soggetti al R.D. 523/1904, al R.D. 368/1904 e a quelli per i quali, nella Tavola 6 (Fasce di rispetto), è graficamente rappresentata la fascia di rispetto.

Costituiscono ambito di assoluta protezione l'alveo, le sponde o argini, le aree comprese nelle due fasce di larghezza di m 10 adiacenti al corso d'acqua, misurata a partire dal ciglio di sponda o dal piede d'argine, in analogia alle tutele del reticolo idraulico. In tale ambito sono vietate nuove edificazioni o manufatti di qualsiasi natura, e trasformazioni morfologiche eccetto se di natura idraulica.

Gli attraversamenti e/o affiancamenti di infrastrutture pubbliche sono soggetti ad autorizzazione dell'autorità idraulica competente.

Sugli edifici legittimi ricadenti nell'ambito di assoluta protezione del reticolo idraulico,

sono ammessi gli interventi edilizi che non comportino incrementi di superficie coperta. Nelle fasce di protezione sono ammessi parcheggi pertinenziali a raso, purché a distanza maggiore di m 4 dalla sponda.

Sono ammesse recinzioni pertinenziali per motivate necessità e comunque a distanza superiore a m 4 dalla sponda, perché compatibili con il regime idraulico del corso d'acqua e autorizzate dall'autorità idraulica competente.

***Tutela dei corsi d'acqua (art. 1 L.R. 21/2012)***

1. Non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua di cui al quadro conoscitivo del piano di indirizzo territoriale previsto dall'articolo 48 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), come aggiornato dai piani di assetto idrogeologico (PAI).

2. Non sono consentiti i tombamenti dei corsi d'acqua di cui comma 1, consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua diverso dalle opere di cui al comma 4, fermo restando quanto prevista all'art. 115, comma 1, del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (norme in materia ambientale).

3. Sono autorizzati dall'autorità idraulica competente, a condizione che sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque e comunque il non aggravio del rischio idraulico derivanti dalla realizzazione dell'intervento, gli interventi di natura idraulica sui corsi d'acqua che comportano:

- a) trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
- b) impermeabilizzazione del fondo degli alvei;
- c) rimodellazione della sezione dell'alveo;
- d) nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.

4. Ferma restando l'autorizzazione dell'autorità idraulica competente, il divieto di cui al comma 1 non si applica alle reti dei servizi essenziali non diversamente localizzabili, limitatamente alla fascia dei dieci metri, e alle opere sovrappassanti o sottopassanti il corso d'acqua che soddisfano le seguenti condizioni:

- a) non interferiscono con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
- b) non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali;
- c) non sono in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche).
- d) sono compatibili con la presenza delle opere idrauliche esistenti ed in particolare dei rilevati arginali;
- e) non interferiscono con la stabilità del fondo e delle sponde.

5. Ferma restando l'autorizzazione da parte dell'autorità idraulica competente il divieto di cui al comma 1, non si applica altresì:

- a) alle opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;

- b) alle opere connesse alla concessioni rilasciate ai sensi del R.D. 11.12.1933 n. 1775 (approvazione del T.U. delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici)
- c) agli interventi volti a garantire la fruibilità pubblica all'interno delle fasce di cui al comma 1, purché non compromettano l'efficacia e l'efficienza dell'opera idraulica e non alterino il buon regime delle acque;
- d) alle opere di adduzione e restituzione idrica;
- e) ai manufatti e alla manutenzione straordinaria delle costruzioni esistenti già in regole con le disposizioni vigenti;

6. Il rispetto delle condizioni di cui ai commi 3,4, lettere b), c), d), e) e 5 lettera c), è dichiarato dai progettisti.

### ***Riduzione del Rischio idraulico e prevenzione agli allagamenti***

Nelle aree di pianura, le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico attraverso la messa in sicurezza rispetto agli eventi critici emersi negli studi idraulici inseriti all'interno del R.U. ed in quelli contenuti negli strumenti di gestione territoriale sovraordinati.

Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata (vedasi Tavole 8.4 del R.U.), i progetti relativi ai nuovi interventi che comportano nuova occupazione di suolo, dovranno essere corredati da una relazione a firma di un tecnico abilitato che evidenzi le condizioni di rischio locale (relative ad inondazioni con tempo di ritorno pari a duecento anni – TR: 200 anni), partendo dalle informazioni contenute nel presente R.U. In tali aree, se necessario, dovranno essere definiti gli interventi di mitigazione del rischio, verificando inoltre le eventuali interferenze con il contesto idrologico.

La verifica delle condizioni locali di rischio dovrà essere condotta a partire da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio esteso ad un conveniente intorno dell'area d'intervento e correlato alla Cartografia Tecnica Regionale (scala 1:10.000 e/o 1:2.000) tramite l'individuazione di punti quotati posizionati in zone univoche ed inalterabili (viabilità principale, edifici, ponti). Dovrà quindi essere verificata la distribuzione delle acque di esondazione sulla morfologia reale dei luoghi, a partire dai battenti idrici indicati negli studi idraulici già disponibili, eventualmente integrati da nuovi studi di maggior dettaglio. Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate. I Piani Attuativi che comportano nuove urbanizzazioni, dovranno definire la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali a partire dalle quote di sicurezza individuate per l'intero comparto urbanistico. Sempre a livello di comparto urbanistico dovrà essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato oppure la messa in opera di vasche volano (o di interventi di pari efficacia) che riducano l'impatto sul sistema idraulico locale.

Sono vietati la copertura e il tombamento dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del PAI del Bacino Regionale Toscana Costa, e anche in caso di mero attraversamento non può essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza relativa alla

portata contempo di ritorno duecentennale. Ogni modifica del reticolo deve garantire gli stessi livelli di sicurezza.

I recapiti finali nei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del piano di assetto idrogeologico devono essere verificati in termini di sicurezza idraulica.

Le sistemazioni agrarie e le sistemazioni esterne dei lotti in edificazione devono mantenere le quote di campagna preesistenti salvo modesti lavori di regolarizzazione delle superfici riferibili alle tradizionali lavorazioni agricole.

Nella tavola contrassegnata con 4.9 del Piano Strutturale si individuano gli enti competenti in materia di autorizzazioni e concessioni relativamente alle modifiche e alle manutenzioni dei corsi d'acqua, precisando che, per quanto concerne i corsi d'acqua di competenza dell'autorità idraulica trova applicazione il Regio Decreto 25 luglio 1904, n.523, mentre per i corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di bonifica trova applicazione il Regio Decreto 8 maggio 1904, n.368.

In caso di deposito di materiali di erosione su aree pubbliche, i costi di ripristino, eventualmente eseguiti dalla pubblica amministrazione, devono essere posti a carico dei proprietari dei terreni oggetto di erosione, con possibilità di esecuzione in danno, previa comunicazione ai predetti proprietari.

#### ***Interventi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (art. 2 L.R. 21/2012)***

Nelle aree classificate come aree a pericolosità idraulica molto elevata nelle tavole del presente RUC, valgono le disposizioni di cui alla L.R. 21/2012.

#### ***Reticolo idrografico minore***

Si definisce come reticolo idraulico minore l'insieme delle sistemazioni idrauliche agrarie che sono rappresentati come confine particellare privi di vegetazione riparia o costituiscono capifossi di scoline campestri con funzione di esclusiva raccolta delle acque di impianti agricoli, e che non presentano i seguenti caratteri identificativi:

- individuazione catastale con doppia sponda e/o denominazione propria;
- impluvi con morfologia fluviale ben distinta, con varici laterali alluvionali e/o filari di alberature e/o opere di difesa di sponda (muri, rivestimenti);

Si prescrive inoltre che:

- nel territorio rurale e aperto non deve essere ridotta la capacità di accumulo della rete di drenaggio delle acque di pioggia;
- non deve essere rialzata la quota di fondo dei fossi della rete agraria, in particolare ove la pendenza risulti inferiore al 5 per cento, la rete di drenaggio delle acque di pioggia deve comunque garantire una volumetria di accumulo non inferiore a 200 metri cubi per ettaro;
- qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che dimostri il funzionamento del sistema drenante nelle condizioni di partenza e con le modifiche proposte. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali;
- anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera;
- in generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione

dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo;

- la realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.

### ***Realizzazione di locali interrati e/o seminterrati***

Nell'intero territorio comunale è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati di qualsiasi genere soltanto a condizione che sia dimostrato che l'area non è soggetta a inondazione e a fenomeni di ristagno, oppure che si preveda la realizzazione di adeguati sistemi di autosicurezza. Nelle aree inserite nelle classi P.I.E. e P.I.M.E. del PAI è fatto divieto di realizzare locali interrati sul patrimonio edilizio esistente.

### ***Impermeabilizzazione dei Suoli e Contenimento delle Acque Meteoriche***

Al fine di contenere l'impermeabilizzazione dei suoli e i suoi effetti valgono le seguenti prescrizioni:

- la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio calcolata in base al rapporto di copertura stabilito dalla pianificazione vigente per la specifica zona interessata;
- per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni fuori terra o interrate che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;
- salvo che per motivi di sicurezza, igienico-sanitari, statici o di tutela dei beni culturali e paesaggistici, i nuovi spazi pubblici, e quelli privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Tutte le zone potenzialmente interessate dalla presenza/movimentazione/sversamento di sostanze inquinanti dovranno essere impermeabilizzate e dotate di un sistema di fognatura integrato con sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia, dimensionate per eventi con tempo di ritorno trentennale (Tr30) e tempo di scroscio pari a 30 minuti;
- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno o ad erosione superficiale.

### ***Salvaguardie dell'Assetto Idrogeologico***

#### ***Aree di ingressione del nucleo salino***

Nelle aree di ingressione del nucleo salino, individuate e perimetrare come tali negli elaborati grafici di supporto al Piano Strutturale d'Area, è obiettivo del presente piano ridurre l'area interessata dal fenomeno di salinizzazione della falda sotterranea; in tali aree è quindi vietato:

- a) aprire nuovi pozzi a una profondità maggiore di 10 metri dal piano di campagna;
- b) ampliare o approfondire i pozzi esistenti;
- c) aumentare la portata emunta dai pozzi;

Eventuali nuovi pozzi a servizio delle attività produttive potranno essere ammessi solo in sostituzione di altri punti di emungimento esistenti, non incidendo negativamente sul bilancio idrogeologico degli acquiferi della pianura del Fiume Cornia.

### ***Emungimenti dal sottosuolo***

L'eventualità di nuovi emungimenti di acqua dal sottosuolo, anche a fini di bonifica, dovrà essere confrontata con il delicato sistema della pianura del Fiume Cornia, in cui già oggi sono presenti fenomeni di subsidenza collegati al massiccio sfruttamento degli acquiferi.

Nuovi pozzi, ad esclusione degli usi domestici, idropotabili, igienico-assimilati, per l'irrigazione di spazi pubblici e per antincendio, potranno essere attivati a condizione di mantenere inalterati i volumi totali emunti fatti salvi i casi di sostituzione/riattivazione di pozzi esistenti con medesimi prelievi di risorsa idrica.

Nei pozzi di nuova apertura si prescrive l'installazione di un misuratore dei consumi da collocarsi in luogo accessibile prossimo alla testa del pozzo stesso ed a monte di qualsiasi derivazione. I proprietari o i conduttori del pozzo sono tenuti a garantire l'accessibilità e l'ispezionabilità del pozzo al personale incaricato dei controlli sulla risorsa idrica.

Saranno da preferirsi comunque soluzioni che riutilizzino le acque reflue depurate, le acque di bonifica, quelle superficiali e quelle eventualmente derivanti da impianti dissalatori dell'acqua marina.

### ***Zone di tutela assoluta attorno ai pozzi e alle sorgenti a uso idropotabile***

Nelle zone di tutela assoluta attorno ai pozzi e alle sorgenti a uso idropotabile, estese per un raggio di 10 metri attorno alle captazioni o derivazioni di acque sotterranee, vale una tutela assoluta e il divieto di ogni edificazione fatte salve le opere di presa e le costruzioni di servizio, come disposto dall'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n.236, sostituito per effetto del comma 2 dell'articolo 21 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n.152.

### ***Zone di rispetto attorno ai pozzi e alle sorgenti a uso idropotabile***

Nelle zone di rispetto attorno ai pozzi e alle sorgenti a uso idropotabile, estese per un raggio di 200 metri attorno alle captazioni o derivazioni, fermo restando quanto disposto dall'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n.236, sostituito per effetto del comma 4 dell'articolo 94 del decreto legislativo 20 aprile 2006, n.152, sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e
- d) strade;
- e) realizzazione di aree cimiteriali;
- f) spandimento di concimi, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- g) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- h) apertura di pozzi, a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle

- caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- i) gestioni di rifiuti;
  - j) stoccaggio di prodotti, ovvero di sostanze chimiche pericolose e di sostanze radioattive;
  - k) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - l) realizzazione di pozzi perdenti;
  - m) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

### ***Zone di protezione dei pozzi e delle sorgenti a uso idropotabile***

Nelle zone di protezione dei pozzi e delle sorgenti a uso idropotabile, estese per un raggio di 500 metri attorno alle captazioni o derivazioni, è fatto divieto di immissione diretta nel sottosuolo di reflui inquinanti e la formazione di discariche, anche temporanee, con eccezione delle discariche di inerti.

### ***Aree di protezione delle risorse idrotermali***

Nelle aree di protezione delle risorse idrotermali, individuate e perimetrate nella tavola 6 del presente R.U., si devono garantire prioritariamente gli usi turistico-termali delle risorse idriche, con uso per scopi agricoli o industriali come seconda derivazione.

Nelle aree esterne alle zone in concessione mineraria le perforazioni per l'emungimento di acqua dovranno essere supportate da esaurienti studi sulle possibili interferenze sulla risorsa termale, verificando la compatibilità dei nuovi interventi ed il loro impatto sull'acquifero termale.

### ***Salvaguardie dell'Ambito Costiero***

Nelle aree appartenenti all'ambito costiero, definito nelle cartografie di supporto al Piano Strutturale, fatte salve le normative sovraordinate vigenti in materia, per l'effettuazione di qualunque intervento di modifica del territorio (interventi edilizi stabili o temporanei, modifiche morfologiche, interventi sulle foci dei corsi d'acqua) devono essere prescritti studi di dettaglio che ne verifichino la compatibilità con l'ambiente naturale in relazione ai processi di dinamica costiera in atto; in particolare deve essere valutato l'impatto delle trasformazioni sull'evoluzione della linea di costa e delle zone dunali nell'area di interesse e quelle adiacenti, favorendo le soluzioni che, oltre a non determinare ulteriore erosione costiera, possano contribuire a ristabilire nuove condizioni di equilibrio.

Nella fascia di spiaggia attiva, cioè interessata dal moto ondoso, devono evitarsi interventi di tipo rigido che, oltre a determinare una locale sottrazione della risorsa naturale costituita dalla spiaggia, possono generare fenomeni erosivi della linea di riva per mancata dissipazione dell'energia e conseguente innesco di fenomeni di riflessione.

Nelle foci dei corsi d'acqua e nel litorale marittimo prospiciente, ogni intervento in grado di influire sul regime dei corsi d'acqua deve essere definito sulla base di idonei studi idrologico-idraulici per tempo di ritorno di 200 anni opportunamente correlati con studi meteomarinari.

### ***Aspetti particolari per gli ambiti produttivi del territorio***

#### ***Zone D1 Grande Industria - Zone D2 Impianti industriali di espansione***

Tali zone sono state oggetto di approfondimento di studi nell'ambito della Variante Parziale al PRG vigente ed al Piano Strutturale d'Area relativo a "*portualità, il distretto della nautica, il riassetto delle aree industriali e delle infrastrutture connesse*", di cui si riportano le conclusioni significative per i comparti in oggetto.

A livello di progetti edilizi non soggetti a Piano Attuativo, dovranno essere individuate le problematiche connesse alle trasformazioni urbanistiche, in relazione alle modifiche morfologiche eventualmente previste ed alle caratteristiche litotecniche e giaciture del substrato interessato dai sovraccarichi indotti dai nuovi interventi.

Tali sintesi dovranno essere dedotte dai dati acquisiti mediante indagini geognostiche appositamente effettuate, spazialmente distribuite nell'area in modo da definire gli assetti geometrici fondamentali del sottosuolo.

***a - Aspetti particolari per la Messa In Sicurezza Ambientale dell'area inserita nel Sito di Interesse Nazionale di Piombino***

La realizzazione di opere superficiali o sotterranee mirate al contenimento, isolamento, bonifica e/o convogliamento di acque superficiali e sotterranee deve essere supportata da studi specifici che verifichino nel dettaglio gli impatti su:

- a) il sistema idraulico ed idrogeologico superficiale, in particolar modo rispetto alle zone umide presenti, analizzando gli scenari possibili e le relative conseguenze sul sistema dunale e retrodunale, nonché sull'Oasi naturalistica di Orti-Bottagone;
- b) il rischio idraulico locale, qualora le opere previste alterino la distribuzione di eventuali acque esondate, sulla base del quadro conoscitivo a disposizione opportunamente integrato ed ampliato con nuovi dati idrologici, morfologici e topografici;
- c) il regime idrogeologico sotterraneo, relativo al sistema degli acquiferi superficiali e profondi interessati, valutando le alterazioni al sistema di deflusso e ricarica nonché all'intrusione marina (cuneo salino), formulando soluzioni sulla base di scenari derivati da modellazioni specifiche;
- d) il sistema costiero, verificando le interazioni del moto ondoso e di tutti gli agenti marini qualora le opere fossero collocate nella fascia prossima alla linea di costa. Le valutazioni dovranno considerare eventuali amplificazioni dei massimi fenomeni attesi e la sicurezza (rispetto ad essi) degli interventi in progetto.

***b - Aspetti particolari per la progettazione degli interventi edilizi***

A livello di progetti edilizi del Comparto della Grande industria non soggetti a Piano Attuativo, dovranno essere individuate le problematiche connesse alle trasformazioni urbanistiche, in relazione alle modifiche morfologiche eventualmente previste ed alle caratteristiche litotecniche e giaciture del substrato interessato dai sovraccarichi indotti dai nuovi interventi.

Tali sintesi dovranno essere dedotte dai dati acquisiti mediante indagini geognostiche appositamente effettuate, spazialmente distribuite nell'area in modo da definire gli assetti geometrici fondamentali del sottosuolo.

***Zone D1.1 Industria energetica***

Le aree in esame sono collocate a margine del Fiume Cornia, in corrispondenza della foce. La particolare posizione le rende vulnerabili sotto l'aspetto del rischio idraulico, per

cui ogni futuro intervento dovrà essere valutato a partire dagli scenari indicati nel quadro conoscitivo.

Sotto l'aspetto idrogeologico, la falda acquifera risulta interessata dall'ingressione del nucleo salino, per cui ogni nuova esigenza idrica dovrà essere valutata sulla base delle norme definite dal presente R.U.

#### ***Zone D3 Ambiti industriali con limitazioni d'uso per fattori ambientali e paesistici***

Le zone D3 individuate dal presente R.U. sono localizzate in prossimità del Fiume Cornia: per la zona in destra idrografica valgono le considerazioni espresse per le adiacenti zone D2, mentre per le due zone in sinistra idrografica si rimanda a quanto espresso per la zona D1.1.

#### ***Zone D4 Aree a servizio prevalente dell'industria***

Tale area si inserisce nel contesto che caratterizza le zone D2, alle quali risulta omogenea per gli aspetti geologico-idraulici, per cui si rimanda alle valutazioni sopra espresse.

#### ***Zone D5 Ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali***

##### ***Zone D5.4 Ambito industriale, artigianale e commerciale di Montegemoli***

La zona produttiva di Montegemoli è stata interessata recentemente da una Variante al Piano per gli Insediamenti Produttivi, che ne ha adeguato i contenuti alla normativa più recente definendo la fattibilità delle trasformazioni e gli interventi necessari a garantire la sicurezza degli insediamenti stessi e delle aree adiacenti.

Gli effetti delle impermeabilizzazioni sul sistema di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere mitigati attraverso nuovi volumi di invaso (definiti negli elaborati della Variante stessa) mentre la messa in sicurezza idraulica, sarà perseguita a partire dal rischio residuo definito dagli interventi sul Fiume Cornia: tenuto conto che i lavori di rinforzo arginale sulla sponda destra sono in via di completamento e preso atto che l'Amministrazione di Piombino si è impegnata alla demolizione del Ponte di Ferro entro il 2012, per la messa in sicurezza locale delle trasformazioni previste può essere preso come riferimento lo scenario di rischio idraulico definito dal Prof. Stefano Pagliara come risultato delle opere di sistemazione del Fiume Cornia.

##### ***Zona D5.5 Ambito artigianale e commerciale di San Rocco***

La zona artigianale e commerciale di San Rocco è ubicata in una zona posta al margine dell'abitato di Piombino, in cui le indagini geologiche condotte non hanno rilevato particolari criticità.

##### ***Zona D5.6 Ambito industriale, artigianale e commerciale di Montecaselli***

La zona artigianale e commerciale di Montecaselli è ubicata in una zona posta al margine dell'abitato di Piombino, in cui le indagini geologiche condotte non hanno rilevato particolari criticità.

##### ***Zona D5.7 Ambito artigianale e commerciale di Terre Rosse***

La zona di Terre Rosse, ubicata lungo il canale Cornia Vecchia, presenta criticità prevalentemente legate al rischio idraulico, in quanto potenzialmente interessata dalle

esondazioni del Fiume Cornia. Attualmente la zona è vulnerabile per eventi con tempo di ritorno trentennale (Tr30), e quindi inserita nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata: in tali aree gli interventi sono regolati da quanto previsto dalle normative del PAI del Bacino Toscana Costa oltre a quanto indicato negli artt. 1 e 2 della L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua). Gli interventi previsti e già avviati sul Fiume Cornia (sistemazioni arginali ed abbattimento del Ponte di Ferro) permetteranno, alla loro ultimazione, la riduzione del rischio idraulico locale pervenendo a vulnerabilità per eventi alluvionali con tempi di ritorno maggiori rispetto a quelli attuali. I nuovi interventi edilizi potranno essere realizzati previa messa in sicurezza idraulica locale, con riferimento al rischio residuo, da attuarsi mediante modifiche morfologiche che non devono aumentare il rischio in altre aree anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

#### ***Zona D5.8 Ambito artigianale, commerciale e della logistica di Vignale Riotorto***

Gli studi idraulici condotti a supporto del Regolamento Urbanistico (Ing. Pagliara) hanno evidenziato diffuse criticità sul sistema di scolo locale, che coinvolge il reticolo minore fino al collettore principale dell'area, rappresentato dal Rio Valnera.

Le criticità del Fosso Valnera emergono in corrispondenza dell'insediamento produttivo di Vignale, in cui la presenza dell'attraversamento della S.S.1 Aurelia determina nuove potenziali esondazioni. Anche il reticolo minore che drena i rilievi retrostanti presenta criticità in corrispondenza dei tombamenti presenti all'interno della zona produttiva, che ha condotto alla realizzazione di un fosso di guardia direttamente collegato al Fosso Valnera in grado di migliorare la situazione locale.

Viste le criticità complessive della zona, la messa in sicurezza può essere perseguita mediante la sistemazione arginale del Fosso Valnera a monte della S.S.1 Aurelia, la verifica delle sezioni del nuovo fosso di guardia nonché la realizzazione di una vasca di laminazione ubicata a Nord della zona produttiva. In attesa degli interventi di messa in sicurezza complessiva del comparto, potranno essere attuati interventi che definiscano la messa in sicurezza locale dell'area sulla base di studi idraulici di dettaglio coerenti con il quadro conoscitivo del RU che non pregiudichino i futuri interventi di messa in sicurezza complessiva.

Oltre a ciò, per tutte le aree interessate da Pericolosità Idraulica Molto Elevata vale quanto prescritto dall'art. 2 della L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).

#### ***Zona D5.9 Ambito produttivo S.O.L.***

L'ambito produttivo S.O.L. è ubicato in una zona pedecollinare, ubicata in prossimità della S.S. 398, in cui le indagini geologiche condotte non hanno rilevato particolari criticità.

#### ***Zona D5.10 Ambito produttivo artigianale Torre del Sale.***

L'ambito produttivo artigianale Torre del Sale è ubicato a margine del Fiume Cornia, in prossimità della sua foce. Vista la sua posizione le criticità riscontrate riguardano gli aspetti connessi al rischio idraulico ed alla fragilità del sistema idrogeologico, con l'acquifero principale interessato da un rilevante ingresso del cuneo salino, che ne condiziona lo sfruttamento. Dal momento che gran parte delle zone in oggetto ricadono nella Pericolosità Idraulica Molto Elevata, gli interventi previsti sono soggetti

all'applicazione anche delle Norme previste dal Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Toscana Costa oltreché a quanto prescritto dall'art. 2 della L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).

Gli interventi previsti e già avviati sul Fiume Cornia (sistemazioni arginali ed abbattimento del Ponte di Ferro) permetteranno, alla loro ultimazione, la riduzione del rischio idraulico locale pervenendo a vulnerabilità per eventi alluvionali con tempi di ritorno maggiori rispetto a quelli attuali. I nuovi interventi edilizi potranno essere realizzati previa messa in sicurezza idraulica locale con riferimento al rischio residuo, da attuarsi mediante modifiche morfologiche che non devono aumentare il rischio in altre aree anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Tali soluzioni non dovranno comunque interessare la fascia di tutela assoluta dei corsi d'acqua contermini.

#### ***Zona D.5.11 Ambito industriale, artigianale e commerciale del Gagno***

L'ambito industriale, artigianale e commerciale del Gagno è collocato in adiacenza dell'originale alveo del Fiume Cornia (Cornia vecchio), che oggi ospita le attività nautiche da diporto di Terre Rosse. Dall'analisi del quadro conoscitivo non emergono particolari elementi di criticità rispetto a fenomeni geomorfologici o di pericolosità idraulica, mentre la natura permeabile dei terreni impone cautele rispetto alla tutela della risorsa idrica.

#### ***Zona D5.12 Ambito artigianale e commerciale di Colmata***

L'ambito artigianale e commerciale di Colmata è caratterizzato dalla presenza di 3 corsi d'acqua (Fosso di Cagliana, Fosso Nuovo, Canale Maestro) che convogliano le acque provenienti dal territorio circostante, nel Fosso Allacciante che le recapita a mare nella zona della Chiusa. Tale sistema idraulico è stato verificato nell'ambito della Variante Parziale allo Strumento Urbanistico che ha interessato la zona (2008) individuando criticità diffuse per tempi di ritorno inferiori a 20 anni (Tr20) che determinano l'inserimento di un'ampia porzione dell'area nella Classe di Pericolosità Idraulica Molto Elevata. Nella stessa Variante sono stati individuati gli interventi necessari per la messa in sicurezza del comparto, rappresentati dalla realizzazione di casse di laminazione e nuova sagomatura degli alvei dei corsi d'acqua, oltre ad interventi localizzati in corrispondenza degli attraversamenti sotto la S.S. 398. Gli aspetti geologici e geomorfologici non presentano criticità mentre la natura permeabile dei terreni impone cautele rispetto alla tutela della risorsa idrica.

Dal momento che gran parte delle zone in oggetto ricadono nella Pericolosità Idraulica Molto Elevata, gli interventi previsti sono soggetti all'applicazione anche delle Norme previste dal Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Toscana Costa oltreché a quanto prescritto dall'art. 2 della L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).

#### ***Zona D14.2.a - Polo del diportismo***

L'area individuata per il polo del diportismo è adiacente all'attuale diga foranea del porto commerciale, a valle della falesia naturale sottostante il rilievo di Poggio Batteria.

La scarpata di Poggio Batteria è interessata da fenomeni di instabilità che interessano corpi rocciosi e detriti di versante soggetti all'azione degli agenti marini, con formazione

di corpi di frana per crollo e/o scivolamento.

Sebbene le zone interessate dai fenomeni attivi siano esterne alla zona urbanistica in esame, la mobilitazione gravitativa dei materiali di versante può interessare l'area oggi corrispondente alla linea di costa, in futuro destinata ad ospitare parte del nuovo porto turistico.

Appare evidente che la realizzazione delle opere di difesa della struttura portuale contribuiranno a ridurre l'energia dell'azione marina al piede della falesia per cui le opere di messa in sicurezza potranno concentrarsi sul disgreggio di porzioni rocciose instabili, sul locale modellamento delle coltri detritiche, sulla messa in opera di reti di contenimento e di barriere paramassi, garantendo l'incolumità di beni e persone poste più a valle.

Nell'ambito delle fasi progettuali successive sarà necessario verificare nel dettaglio le ipotesi qui formulate, attraverso rilevamenti geologici, geomorfologici e topografici che supportino con ulteriori dati il dimensionamento delle opere di difesa.

#### ***Zona D14.2.b - Polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche***

L'area interessata da tali destinazioni è ubicata in corrispondenza del Bacino della Chiusa e delle zone adiacenti. Tali aree, ricadenti all'interno del SIN di Piombino, sono soggette alle specifiche discipline di settore. Oltre a ciò, per le aree a terra, le indagini geologiche condotte non hanno rilevato particolari criticità.

Per gli interventi previsti sullo specchio d'acqua della Chiusa e sulle coste, oltre a quanto già definito nelle Salvaguardie per l'Ambito Costiero, dovranno essere predisposti studi che analizzino le interferenze con il sistema delle correnti locali ed il relativo trasporto solido, individuando soluzioni che riducano l'insabbiamento del nuovo bacino nautico in progetto a favore di una migliore distribuzione dei sedimenti lungo la costa bassa adiacente.

#### ***Art. 45 - Fattibilità alle trasformazioni***

In relazione alla fragilità dei luoghi, dedotta dagli studi effettuati, e con riferimento agli elementi che determinano tale fragilità, vengono definite, nel rispetto delle salvaguardie introdotte Piano Strutturale e dei criteri definiti dal (D.P.G.R. 53/R del 25 ottobre 2011) le condizioni per la fattibilità degli interventi consentiti dal Regolamento Urbanistico.

Laddove le previsioni insediative e/o infrastrutturali sono individuate univocamente, la classe di fattibilità relativa all'intervento massimo consentito è definita a livello cartografico, dove è riportata la fattibilità prevalente tra quella relativa agli aspetti geologici, idraulici e della tutela della risorsa idrica.

Nei simboli grafici inseriti nelle cartografie sono comunque indicati, al pedice del valore di fattibilità prevalente, le classi corrispondenti agli aspetti analizzati.

Quando invece, come per le zone appartenenti al territorio rurale e aperto, i nuovi interventi non sono univocamente definiti, allora la fattibilità è definita attraverso una matrice dalla quale è possibile trarre per qualunque combinazione di ambito-intervento-classe di pericolosità (geologica, idraulica) il corrispondente grado di fattibilità.

#### ***Art. 46 - Fattibilità per aspetti geologici/geologici***

##### ***Classe di Fattibilità F.1.g (Fattibilità senza particolari limitazioni)***

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Per gli interventi edilizi di modesto impatto, riferiti ad opere di volume lordo inferiore a centocinquanta metri cubi con altezza in gronda inferiore a sei metri, che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie riferite ad indagini precedenti eseguite su terreni simili ed in aree adiacenti; le indagini in sito possono essere quindi omesse ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione geotecnica sulle fondazioni.

Gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con significativa variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno comunque essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo dello Strumento Urbanistico.

#### ***Classe di Fattibilità F.2.g (Fattibilità con normali vincoli)***

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

In particolare, nelle aree ricadenti nella Classe F.2.g – Fattibilità con normali vincoli, individuate e perimetrate come tali negli elaborati grafici delle indagini allegate al presente Regolamento, l'ammissibilità di qualsiasi intervento edilizio, infrastrutturale, tecnologico e di trasformazione morfologica è subordinata all'effettuazione e alle risultanze di un'apposita indagine geognostica e geotecnica a norma delle vigenti norme, statali e regionali, valutando comunque l'opportunità di interventi di bonifica e di miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche di fondazione di un certo impegno.

Le indagini geognostiche devono costituire integrazione al quadro conoscitivo del presente piano e pertanto i dati bibliografici di qualunque provenienza sono ammissibili soltanto a integrazione della campagna geognostica effettuata, oppure a condizione che siano relativi all'ambito specifico dell'intervento.

I progetti di ogni intervento dovranno essere supportati da studi di dettaglio afferenti a un intorno significativo del sito dell'intervento, non inferiore a:

- un'area di raggio pari a 200 metri ove si tratti di un intervento puntuale, quale la realizzazione di un singolo edificio;
- una fascia laterale, ovvero perimetrale, non inferiore a 200 metri ove si tratti di interventi lineari, quali elementi di viabilità o impianti a rete, ovvero di interventi riguardanti ambiti areali, quali lottizzazioni edificatorie o modifiche morfologiche dei terreni;

Qualora l'intervento ricada nella Classe di Pericolosità Geologica G.2c devono in ogni caso essere effettuati:

- indagini geognostiche specifiche, che devono costituire integrazione al quadro conoscitivo disponibile e pertanto i dati bibliografici di qualunque provenienza sono ammissibili soltanto a integrazione della campagna geognostica effettuata, oppure a condizione che siano relativi all'ambito specifico dell'intervento;
- interventi di bonifica e di miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche di

- fondazione di un certo impegno;
- scelte del tipo di fondazione in grado da garantire una uniforme distribuzione dei carichi e assicurare una rigidità complessiva della struttura capace di assorbire gli eventuali cedimenti differenziali.

### ***Classe di Fattibilità F.3.g (Fattibilità condizionata)***

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

In particolare, nelle aree ricadenti nella Classe F.3.g - Fattibilità condizionata, indicate negli elaborati grafici di corredo del presente studio, potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio, è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Gli studi di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico di cui sopra, devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino Regionale Toscana Costa il quale, nei casi previsti dalla normativa sovraordinata, si esprimerà sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiranno implementazione del quadro conoscitivo del Piano.

In tali aree sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente.

Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

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

A livello di Piano Attuativo, dovranno essere individuate le problematiche connesse alle trasformazioni urbanistiche, in relazione alle modifiche morfologiche eventualmente previste ed alle caratteristiche litotecniche e giaciture del substrato interessato dai sovraccarichi indotti dai nuovi interventi.

Tali sintesi dovranno essere dedotte dai dati acquisiti mediante indagini geognostiche appositamente effettuate, spazialmente distribuite nell'area in modo da definire gli assetti geometrici fondamentali del sottosuolo. Tali condizioni dovranno essere applicate anche ai progetti edilizi del Comparto della Grande industria non soggetti a Piano Attuativo.

Nel caso i singoli interventi discendano da Piani Attuativi redatti secondo le precedenti indicazioni, le indagini geologico-tecniche di supporto dovranno approfondire le problematiche emerse, aumentando il dettaglio delle informazioni di sottosuolo in relazione alla tipologia di intervento edilizio in progetto.

Per gli altri interventi diretti le indagini geologico-tecniche dovranno comunque basarsi su dati di sottosuolo, localizzati nell'area di intervento, che permettano la definizione di un modello geologico e geotecnico locale.

In tali aree sono consentiti, i seguenti interventi:

- I. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti al Titolo II – Capo I .
- II. Interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti al Titolo II – Capo I, che non comportino aumento di superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento.
- III. Gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume.
- IV. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio ( così come definiti al Titolo II – Capo I) per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.
- V. Gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino.
- VI. Nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione.

VII. Interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% una tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano.

VIII. Opere che non siano qualificabili come volumi edilizi

***Classe di Fattibilità F.4.g (Fattibilità limitata)***

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.

In particolare, nelle aree ricadenti nella Classe F.4.g - Fattibilità limitata, indicate negli elaborati grafici di corredo del presente studio potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Nelle previsioni di trasformazione ricadenti nell'ambito della costa urbana e non (falesie marine) con fenomeni di instabilità che interessano corpi rocciosi e detriti di versante soggetti all'azione degli agenti marini, con formazione di corpi di frana per crollo e/o scivolamento, interessate dai fenomeni attivi e/o quiescenti, le opere di messa in sicurezza potranno concentrarsi sul disaggio di porzioni rocciose instabili, sul locale modellamento delle coltri detritiche, sulla messa in opera di reti di contenimento e di barriere paramassi, garantendo l'incolumità di beni e persone poste più a valle.

Nell'ambito delle fasi progettuali successive sarà necessario verificare nel dettaglio le ipotesi qui formulate, attraverso rilevamenti geologici, geomorfologici e topografici che supportino con ulteriori dati il dimensionamento delle opere di difesa, fornendo indicazioni anche sulla futura propensione al dissesto di aree oggi stabili ma soggette a cicliche sollecitazioni da parte degli agenti meteo-marini.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Gli studi di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico di cui sopra, devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino Regionale Toscana Costa il quale si esprimerà sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiranno implementazione del quadro conoscitivo del Piano.

Sono comunque consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente.

Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

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

In generale:

- 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;
- 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 e consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.
- sono ammessi gli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purché siano previsti, ove necessario, 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, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

In tali aree sono altresì permessi:

- I. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti al Titolo I – Capo I .
- II. Interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al Titolo I – Capo I , che non comportino aumento di superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento.
- III. Gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume.
- IV. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio (così come definiti

al Titolo II – Capo I) per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.

- V. Gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino Regionale Toscana Costa sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino.
- VI. Nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino regionale Toscana Costa si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi dei propri atti di pianificazione.

#### ***Art. 47 - Fattibilità per aspetti idraulici***

##### ***Classe di Fattibilità F.1.i (Fattibilità senza particolari limitazioni)***

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Tuttavia, anche in queste aree, qualora si intervenga modificando il sistema di scolo e di drenaggio locale, è necessario condurre specifiche analisi sulla funzionalità del sistema di scolo delle acque meteoriche, verificandone l'efficienza sia nello stato attuale che in quello di progetto, estendendo l'indagine all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio della rete drenante, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali. Anche in assenza di modifiche al reticolo idraulico locale, l'attenzione dovrà essere posta particolarmente ai tratti tombati ed agli attraversamenti viari ed infrastrutturali che, in caso di insufficienza (riferita ad eventi con tempo di ritorno trentennale, Tr30, per le fognature bianche e duecentennale, Tr200, per i corsi d'acqua), dovranno essere opportunamente adeguati.

##### ***Classe di Fattibilità F.2.i (Fattibilità con normali vincoli)***

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

I nuovi interventi dovranno essere corredati da verifiche sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione in rapporto alla superficie di raccolta delle acque, quali tetti, piazzali e altri spazi scoperti impermeabilizzati, alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale, e agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore. Nei casi di interventi insediativi disciplinati da piani

attuativi, e comunque di rilevanti dimensioni, deve essere fatto obbligo al progetto delle opere di urbanizzazione di comprendere anche la rete di smaltimento delle acque superficiali in un congruo intorno, nonché di garantire che non sia in alcun modo compromessa la funzionalità idraulica della rete drenante, né a monte né a valle dell'intervento insediativo. In ogni caso ai progetti delle opere di urbanizzazione deve essere fatto obbligo di prevedere le opere di mitigazione degli effetti, quali attenuatori della velocità, aree di accumulo, aree per la dispersione dell'energia, e simili.

### ***Classe di Fattibilità F.3.i (Fattibilità condizionata)***

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Nel dettaglio, la fattibilità dei progetti di realizzazione di infrastrutture, edificazioni, trasformazioni morfologiche, non diversamente localizzabili, deve essere subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni che non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree.

La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza strutturali sui corsi di acqua per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento (reticolo P.A.I.), non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

- 1) Ai fini dell'incremento del livello del rischio laddove non sono attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 mc in caso di bacino sotteso alla previsione di dimensioni fino a 1 Km<sup>2</sup>, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 mc in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 Km<sup>2</sup>, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 mc in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 Km<sup>2</sup>.

In caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica, in assenza di interventi strutturali sui corsi di acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo.

E' consentita la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, garantendo comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;

Nelle aree ricadenti in pericolosità elevata non sono da prevedersi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 mq e/o i parcheggi in fregio ai corsi di acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto delle condizioni di sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime di legge.

- 2) Laddove non siano disponibili studi idraulici di dettaglio condotti a livello di pianificazione urbanistica, dovranno essere prodotti nuovi studi che ne integrino i contenuti e che dettagliano le condizioni di rischio idraulico locale, integrando il quadro conoscitivo generale: a tale scopo i nuovi studi idrologici ed idraulici dovranno attenersi ai criteri definiti Piano Regionale Toscana Costa, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi e agli indirizzi degli atti di pianificazione.

In tali aree sono inoltre consentiti gli interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, e da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva.

Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

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

- 3) La messa in sicurezza rispetto a eventi di inondazione con tempo di ritorno di 200 anni, nei confronti di nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito del contesto edificato (Tessuto Insediativo Urbano), nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del Piano di Assetto Idrogeologico (Bacino Regionale Toscana Costa) potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, alle seguenti condizioni:

- dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione del pericolo per persone e beni;
- gli interventi di messa in sicurezza non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- estensione dell'intervento limitata all'area sottostante agli edifici oggetto di trasformazione.

Possono comunque essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità. Nelle aree interessate da potenziali inondazioni per tempi minori o uguali a 200 anni, le nuove recinzioni in progetto non dovranno costituire ostacolo al deflusso delle acque; la realizzazione di muri

o cordoli sopraelevati rispetto al piano di campagna dovrà essere supportata da studi specifici che analizzino gli aspetti idraulici indotti dagli interventi in progetto.

Per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse, deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 (prevedendo comunque interventi tesi alla riduzione del rischio idraulico).

Comunque all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'Art. 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini.

- 4) Sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata, nelle more della messa in sicurezza delle aree interessate, sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 2 L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).
- 5) Rispetto al patrimonio edilizio esistente all'interno del sistema insediativo, non ricadente nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata, sono consentiti:
  - I) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti, escluso nuovi volumi interrati alle seguenti condizioni:
    - dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza;
    - dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.
  - II) le opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzati con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree;
  - III) ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici (di estensione inferiore a 50 mq per edificio) e tettoie senza tamponature laterali;
  - IV) interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:
    - Interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato.
    - Interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavori, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.
- 6) Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia; fino

alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;

***Classe di Fattibilità F.4.i (Fattibilità limitata)***

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 pianificazione urbanistica, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Nel dettaglio, la fattibilità dei progetti di realizzazione di infrastrutture, edificazioni, trasformazioni morfologiche non diversamente localizzabili, deve essere subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni che non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree.

Quanto sopra deve risultare da studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Piano Regionale Toscana Costa, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi e agli indirizzi degli atti di pianificazione.

- 1) Nelle aree ricadenti in pericolosità idraulica molto elevata si applica quanto previsto all'art. 2 della L.R. 21/2012 (Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua)
- 2) Le aree che negli studi idraulici di supporto al presente RU (e/o in successivi studi che integrino tale quadro conoscitivo) siano interessate da fenomeni di inondazione per eventi con tempo di ritorno non superiore a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili secondo le condizioni di cui al comma 11 lettera c) dell'art. 5 delle Norme del PAI.
- 3) Gli interventi comportanti modellazioni del terreno non rientranti nell'art. 80, comma 1, lettera d) della l.r. 1/2005, ovvero realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo laddove non si determini aumento del livello di pericolosità in altre aree. Al riguardo il progettista produce apposita asseverazione.
- 4) Ad esclusione delle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata, per le quali valgono le direttive contenute nell'art 2 della L.R. 21/2012, la realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.
  - a) Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento (reticolo P.A.I.), non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Laddove non siano disponibili studi idraulici di dettaglio condotti a livello di pianificazione

urbanistica, dovranno essere prodotti nuovi studi che ne integrino i contenuti e che dettaglino le condizioni di rischio idraulico locale, implementando il quadro conoscitivo generale a tale scopo i nuovi studi idrologici ed idraulici dovranno attenersi ai criteri definiti Piano Regionale Toscana Costa, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi e agli indirizzi degli atti di pianificazione.

- b) In tali aree sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, e da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva.  
I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino Regionale Toscana Costa che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.
- c) La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, fatto salvo quanto previsto al successivo comma, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. La messa in sicurezza rispetto a eventi di inondazione con tempo di ritorno di 200 anni, nei confronti di nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato (Tessuto Insediativo Urbano), nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del Piano di Assetto Idrogeologico (Bacino Regionale Toscana Costa) potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, alle seguenti condizioni:
- dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione del pericolo per persone e beni;
  - gli interventi di messa in sicurezza non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
  - estensione dell'intervento limitata all'area sottostante agli edifici oggetto di trasformazione.
- d) Possono comunque essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.  
Le nuove recinzioni in progetto non dovranno costituire ostacolo al deflusso delle acque; la realizzazione di muri o cordoli sopraelevati rispetto al piano di campagna dovrà essere supportata da studi specifici che analizzino gli aspetti idraulici indotti dagli interventi in progetto.
- e) E' consentita la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, garantendo

comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini; di parcheggi a raso assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto agli eventi con tempo di ritorno di 30 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 mq. e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi di acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

- f) Per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse, deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 (prevedendo comunque interventi tesi alla riduzione del rischio idraulico).
- g) Devono comunque essere vietati i tombamenti dei corsi di 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
- h) Sul patrimonio edilizio esistente (Tessuto Insediativo Urbano), ad esclusione di quanto già precedentemente definito per le aree ricadenti nella Pericolosità Idraulica Molto Elevata, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali.  
Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:
- interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato.
  - interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavori, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.
- i) Al di fuori delle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 mq per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza.  
Sono inoltre consentiti nelle zone del Territorio Rurale e Aperto destinate ad uso agricolo, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purché, siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione massima di 100 mq.
- l) E' consentita l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

m) Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia; fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità.

#### ***Art. 48 - Fattibilità per aspetti relativi alla tutela della risorsa idrica***

Tutti gli interventi che prevedono, alla fine del ciclo di trattamento dei liquami, lo scarico al suolo, devono essere accompagnati da una relazione idrogeologica di fattibilità.

La tavola di riferimento per le norme di fattibilità è n. 14.13 dal titolo "carta della tutela della risorsa idrica" parte integrante del vigente Piano Strutturale d'Area.

#### ***Classe di Fattibilità F.1.t (Fattibilità senza particolari limitazioni)***

In queste aree non sono stabilite particolari disposizioni relativamente allo smaltimento dei liquami e/o all'emungimento di acqua dal sottosuolo.

#### ***Classe di Fattibilità F.2.t (Fattibilità con normali vincoli)***

Per queste aree valgono le seguenti disposizioni:

- i sistemi di smaltimento delle acque di scarico provenienti da edifici per usi civili dovranno essere adeguati a quanto previsto dal D.P.G.R. 8 settembre 2008 n.46/R;
- sono regolamentati gli spandimenti di liquami e fanghi, compresi quelli a usi
- l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti è regolamentato e controllato affinché i quantitativi utilizzati siano quelli strettamente necessari;
- il pascolamento intensivo e l'allevamento sono regolamentati e controllati avendo cura che la pratica e la permanenza non siano eccessivi;
- i parcheggi adibiti alla sosta di mezzi pesanti, le aree di rimessaggio dei veicoli o di movimentazione delle merci, i distributori di carburante, gli autolavaggi, le aree di pertinenza delle autofficine o autocarrozzerie, nonché le zone destinate alle attività produttive in genere, devono essere dotate di sistemi di raccolta e smaltimento o raccolta e/o trattamento delle acque di dilavamento, comprese le acque meteoriche, le cui dimensioni devono essere calcolate su un tempo di ritorno di 30 anni per una pioggia oraria di 30 minuti;

#### ***Classe di Fattibilità F.3.t (Fattibilità condizionata)***

In queste zone sono da attuarsi le seguenti disposizioni:

- l'apertura di nuovi pozzi è soggetta a una verifica idrogeologica dell'influenza degli emungimenti previsti sulla stabilità delle strutture esistenti in superficie
- i sistemi di smaltimento delle acque di scarico provenienti da edifici per usi civili dovranno essere adeguati a quanto previsto dal D.P.G.R. 8 settembre 2008 n.46/R, preferendo i sistemi stagni a svuotamento periodico, la percolazione nel terreno mediante subirrigazione e le fitodepurazioni con ricircolo dei liquami.
- sono vietati gli spandimenti di liquami e fanghi, compresi quelli a usi agricoli;
- l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti è regolamentato e controllato affinché i quantitativi utilizzati siano quelli strettamente necessari;

- il pascolamento intensivo e l'allevamento sono regolamentati e controllati avendo cura che la pratica e la permanenza non siano eccessivi;
- i parcheggi adibiti alla sosta di mezzi pesanti, le aree di rimessaggio dei veicoli o di movimentazione delle merci, i distributori di carburante, gli autolavaggi, le aree di pertinenza delle attività industriali, delle autofficine o autocarrozzerie, nonché le zone destinate alle attività produttive in genere, devono essere dotate di sistemi di raccolta e smaltimento o raccolta e/o trattamento delle acque di dilavamento, comprese le acque meteoriche, le cui dimensioni devono essere calcolate su un tempo di ritorno di 30 anni per una pioggia oraria di 30 minuti;
- è opportuno che siano progressivamente adeguate e, possibilmente, trasferite, le attività in essere inquadrabili come centri di pericolo.

#### ***Classe di Fattibilità F.4.t (Fattibilità limitata)***

In queste zone sono da attuarsi le seguenti disposizioni:

- l'apertura di nuovi pozzi è soggetta a una verifica idrogeologica dell'influenza degli emungimenti previsti sulla stabilità delle strutture esistenti in superficie;
- i sistemi di smaltimento delle acque di scarico provenienti da edifici per usi civili dovranno essere adeguati a quanto previsto dal D.P.G.R. 8 settembre 2008 n.46/R, preferendo i sistemi stagni a svuotamento periodico, e le fitodepurazioni con ricircolo dei liquami;
- sono vietati gli spandimenti di liquami e fanghi, compresi quelli a usi agricoli;
- l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti è regolamentato e controllato affinché i quantitativi utilizzati siano quelli strettamente necessari;
- il pascolamento intensivo e l'allevamento sono regolamentati e controllati avendo cura che la pratica e la permanenza non siano eccessivi;
- i parcheggi adibiti alla sosta di mezzi pesanti, le aree di rimessaggio dei veicoli o di movimentazione delle merci, i distributori di carburante, gli autolavaggi, le aree di pertinenza delle attività industriali, delle autofficine o autocarrozzerie, nonché le zone destinate alle attività produttive in genere, devono essere dotate di sistemi di raccolta e smaltimento o raccolta e/o trattamento delle acque di dilavamento, comprese le acque meteoriche, le cui dimensioni devono essere calcolate su un tempo di ritorno di 30 anni per una pioggia oraria di 30 minuti;
- è opportuno che siano progressivamente adeguate e, possibilmente, trasferite, le attività in essere inquadrabili come centri di pericolo.

#### ***Art. 49 - Fattibilità alle trasformazioni nel territorio rurale e aperto***

Le trasformazioni consentite dallo Strumento Urbanistico in oggetto spaziano dalle attività rurali connesse, fino alla progettazione edilizia nel territorio rurale, con interventi sul patrimonio edilizio esistente (edifici rurali, annessi agricoli e relative pertinenze).

La possibilità di attuare le singole trasformazioni è definita all'interno di areali che costituiscono gli ambiti normativi, all'interno dei quali però l'area di intervento non è definitivamente localizzata, né è definita la tipologia dell'intervento.

Per questo la fattibilità degli interventi ammessi all'interno del territorio agricolo è stata definita attraverso una matrice dalla quale è possibile trarre per qualunque combinazione di ambito-intervento-classe di pericolosità (geologica, idraulica) il corrispondente grado di fattibilità.

La matrice è stata impostata prendendo spunto dal D.C.R.T. 25 ottobre 2011 n.53/R, adeguandola alle realtà territoriali del Comune di Piombino ed alla casistica degli interventi ammessi.

Le tipologie di intervento, all'interno degli stessi ambiti normativi, sono state distinte e/o raggruppate in funzione del loro impatto sul territorio.

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

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

Per le aree della pianura alluvionale in destra idrografica del fiume Cornia, tenuto conto che i lavori di rinforzo arginale sono in corso di completamento e preso atto che l'Amministrazione di Piombino si è impegnata alla demolizione del Ponte di Ferro entro il 2012, per la messa in sicurezza locale delle trasformazioni previste può essere preso a riferimento, così come per le aree del PIP di Montegemoli, lo scenario di rischio idraulico definito dal Prof. Stefano Pagliara già validato dall'Autorità di Bacino.

#### ***Art. 50 - Fattibilità alle trasformazioni del tessuto insediativo urbano***

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

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

corrisponde alla Classe 2.

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

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

corrisponde alla Classe 2.

## Classi di Fattibilità relative agli interventi previsti nel Territorio Aperto

Ambiti d'intervento	Classi di Pericolosità								Trasformazioni ed attività
	1	2	2a	2b	2c	3	3 PIE PFE	4 PIME PFME	
Nuove abitazioni rurali	F2g		F2g	F2g	F2g		F3g	F4g	Nuova realizzazione
	F1i	F2i				F3i	F4i	F4i	
	F1t	F2t				F2t		F3t	
Nuovi annessi rustici	F2g		F2g	F2g	F2g		F3g	F4g	Nuova realizzazione
	F1i	F2i				F3i	F4i	F4i	
	F1t	F2t				F2t		F3t	
Interventi sul patrimonio edilizio esistente	F1g		F1g	F1g	F1g		F2g	F4g	Manutenzione ordinaria e straordinaria
	F1i	F1i				F2i	F3i	F3i	
	F1t	F2t				F2t		F3t	
	F1g		F1g	F1g	F1g		F2g	F4g	Restauro e risanamento conservativo
	F1i	F1i				F2i	F3i	F3i	
	F1t	F2t				F2t		F3t	
	F2g		F2g	F2g	F2g		F3g	F4g	Ristrutturazione edilizia
	F1i	F2i				F3i	F4i	F4i	
	F1t	F2t				F2t		F3t	
	F2g		F2g	F2g	F2g		F3g	F4g	Sostituzione edilizia
	F1i	F2i				F3i	F4i	F4i	
	F1t	F2t				F2t		F3t	
F2g		F2g	F2g	F2g		F3g	F4g	Ristrutturazione urbanistica	
F1i	F2i				F3i	F4i	F4i		
F1t	F2t				F2t		F3t		
Viabilità	F1g		F1g	F1g	F1g		F2g	F4g	Manutenzione ordinaria e straordinaria
	F1i	F1i				F2i	F3i	F3i	
	F1t	F1t				F2t		F3t	
F2g		F2g	F2g	F2g		F3g	F4g	Nuova realizzazione	
F1i	F1i				F3i	F4i	F4i		
F1t	F2t				F2t		F3t		
Impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili)	F2g		F2g	F2g	F2g		F3g	F4g	Nuova realizzazione
	F1i	F1i				F3i	F4i	F4i	
	F1t	F2t				F2t		F3t	
Impianti tecnici di modesta entità (cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, per gli acquedotti e simili)	F2g		F2g	F2g	F2g		F2g	F4g	Nuova realizzazione
	F1i	F1i				F2i	F4i	F4i	
	F1t	F2t				F2t		F3t	
Invasi per l'accumulo di acqua	F2g		F2g	F2g	F2g		F3g	F4g	Nuova realizzazione
	F1i	F2i				F2i	F3i	F3i	
	F1t	F2t				F2t		F3t	
Scarichi di acque reflue di impianti domestici nel terreno	F2g		F2g	F2g	F2g		F3g	F3g	Nuova realizzazione
	F1i	F2i				F3i	F3i	F3i	
	F1t	F2t				F3t		F3t	
Laghi di accumulo liquami, strutture interrato di deposito o magazzino di prodotti chimici e simili	F2g		F2g	F2g	F2g		F3g	F4g	Nuova realizzazione
	F1i	F2i				F3i	F4i	F4i	
	F1t	F2t				F3t		F4t	
Movimenti terra e modifiche dell'assetto originario dei luoghi (riporti, sbancamenti, rilevati e simili)	F2g		F2g	F2g	F2g		F3g	F4g	Nuova realizzazione
	F1i	F2i				F3i	F4i	F4i	
	F1t	F1t				F2t		F3t	
Impianti sportivi privati	F2g		F2g	F2g	F2g		F3g	F4g	Nuova realizzazione
	F1i	F2i				F3i	F4i	F4i	
	F1t	F2t				F2t		F3t	
Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica	F2g		F2g	F2g	F2g		F3g	F3g	Nuova realizzazione
	F1i	F2i				F3i	F3i	F3i	
	F1t	F2t				F2t		F3t	

Classi di Fattibilità

**F1g** **F2g** **F3g** **F4g** Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Geomorfologica

**F1i** **F2i** **F3i** **F4i** Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Idraulica

**F1t** **F2t** **F3t** **F4t** Classi di Fattibilità relative alla Tutela della Risorsa Idrica

**N.F.** **N.F.** **N.F.** Non Fattibile

Le Classi di Pericolosità e Fattibilità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 25 ottobre 2011 n.53/r

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

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

## **CAPO IV      REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE**

### ***Art. 51 - Regole per la tutela dell'aria e del clima acustico***

1. La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa previa valutazione degli effetti che le emissioni generano sulla qualità dell'aria nonché dietro dimostrazione della fattibilità e del relativo impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.
2. La valutazione di cui al comma 1 contiene la descrizione delle modalità e delle misure previste per evitare, ridurre, compensare effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria, attraverso l'attivazione di azioni dirette e indirette che permettano la riduzione, nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque interessati dagli impatti, di emissioni inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.
3. Per azioni dirette o indirette si intendono:
  - realizzazione di impianti di abbattimento degli inquinanti;
  - realizzazione di impianti di teleriscaldamento che permettano la dismissione di quote analoghe di impianti termici;
  - realizzazione di aree verdi compensative e assorbenti gli inquinamenti;
  - rinaturalizzazione di aree degradate per creare aree di compensazione;
  - contributi economici o realizzazione diretta di opere e misure di contenimento e compensazione dell'inquinamento atmosferico anche esternamente alle aree oggetto di intervento, in particolare in ordine agli effetti cumulativi;
4. Gli obblighi relativi alle azioni di cui al comma 3 sono contenuti nella convenzione che accompagna il piano attuativo o in specifico atto d'obbligo di corredo al progetto, in assenza di piano attuativo.
5. Per le seguenti attività e relativi interventi necessari a realizzarle, sono obbligatorie la verifica degli effetti sulla risorsa aria e l'adozione di provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare, sia da processi di combustione:
  - nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso per la creazione di attività che comportano un elevato numero di fruitori, (impianti sportivi, pubblici o privati, strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, attrezzature pubbliche o private di forte richiamo della popolazione);
  - trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa aria, con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'art. 10 comma 5.
6. Ai fini di cui al comma 5 il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, valuta:
  - a) i volumi di traffico indotto e le emissioni specifiche generati dalla trasformazione e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti;
  - b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
    - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
    - al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili;
    - alla creazione di aree verdi di compensazione degli inquinamenti atmosferici cedute all'amministrazione comunale quali dotazioni territoriali oltre gli

standard di legge.

7. La valutazione di cui al comma 6 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'art. 10 comma 2. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 6. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore vigenti.

8. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'Amministrazione comunale, che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento ovvero di richiedere misure compensative ovvero di non ammettere gli interventi in assenza di fattibilità della compensazione.

### ***Tutela del clima acustico***

1. Le trasformazioni fisiche o funzionali degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono dimostrare di garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nella vigente normativa di settore e devono conformarsi alla classe acustica della zona in cui ricadono ovvero presentare apposito piano di risanamento acustico ai sensi del vigente piano comunale di classificazione acustica.

2. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi per attività produttive che comportino emissioni acustiche superiori ai limiti delle relative classi di destinazioni d'uso del territorio sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.

3. Nelle aree attribuite alla classe acustica V e VI dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi residenziali, ad esclusione delle residenze necessarie al personale di custodia ove ammesse dal presente Regolamento urbanistico, sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.

4. Nei casi di interventi su manufatti esistenti adibiti ad usi non conformi alla classe acustica stabilita nel vigente piano comunale di classificazione acustica, è obbligatorio adottare misure adeguate a contenere e ridurre i livelli di inquinamento acustico, quali l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore o la messa in opera di barriere acustiche.

### ***Art. 52 - Regole per la tutela dell'acqua***

1. Al fine di garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico si applicano le relative disposizioni del vigente Regolamento edilizio, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque.

2. Gli interventi elencati di seguito sono obbligatoriamente subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema acqua e all'adozione delle misure tecniche e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi:

- a) trasformazioni che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori o uguali a 10.000 mc/anno;
- b) trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa idrica, con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'art. 10 comma 2.

3. Ai fini di cui al comma 2 il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:
- valuta il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione e il suo impatto sul bilancio idrico complessivo del Comune;
  - verifica la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi quali:
  - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
  - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
  - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
  - l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive;
  - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;
  - dà atto, previa certificazione della competente Autorità di Ambito, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.
4. La valutazione di cui al comma 3 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'art. 10 comma 2. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 3. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore vigenti.
5. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'Amministrazione comunale, che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento ovvero di richiedere misure compensative ovvero di non ammettere gli interventi in assenza di fattibilità della compensazione.
6. In tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme è fatto comunque obbligo di:
- a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni unità abitativa, nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel sistema insediativo urbano;
  - b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
  - c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangi getto, qualsiasi altro dispositivo utile ai fini del risparmio idrico);
  - d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.
7. Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:
- valuta il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
  - dà atto, previa certificazione della competente Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui e prevede il collegamento alla rete fognaria

esistente;

- qualora accerti l'inadeguatezza della rete fognaria e del sistema depurativo, prevede la possibilità del collegamento ai collettori fognari se adeguati, provvedendo nel frattempo a realizzare sistemi provvisori individuali di smaltimento, nel rispetto della normativa vigente, da dismettere, senza oneri per il gestore del servizio, al momento della realizzazione dei sistemi centralizzati;
- qualora accerti l'assenza di disponibilità depurativa e l'impossibilità di collegamento alla rete fognaria, prevede la realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, prioritariamente tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche.

**8.** La valutazione di cui al comma 7 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'art. 10 comma 2. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 7. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore vigenti.

#### ***Art. 53 - Regole per la tutela del suolo e del sottosuolo***

Per le aree ricadenti nei siti da bonificare indicati dal piano regionale di bonifica dei siti inquinati sono prescritti:

- a) il divieto di attivazione di utilizzazioni dell'area diverse da quella specifica in essere, fino all'avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica;
- b) l'obbligo di eseguire l'intervento di messa in sicurezza e/o di bonifica sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto cui compete l'intervento;
- c) l'utilizzazione dell'area esclusivamente in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica rilasciato dalla Provincia di Livorno.

#### ***Art. 54 - Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico***

Il Regolamento Urbanistico individua nella tavola 6 le Distanze di Prima Approssimazione, ai sensi della Legge n. 36 del 2001 e Decreto del 29 maggio 2008.

Gli interventi di nuova costruzione o mutamento di destinazione verso funzioni abitative ovvero verso funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore potranno essere realizzati se esterni alla fascia di rispetto, la cui ampiezza ed i relativi dati di calcolo saranno forniti dal proprietario/gestore della linea elettrica. Il proponente l'intervento è tenuto ad integrare il progetto con i dati suddetti.

#### ***Art. 55 - Regole per la gestione dei rifiuti***

**1.** Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione dei rifiuti (Regione, Provincia, Comunità di Ambito Territoriale Ottimale,) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione (Piano regionale per la gestione dei rifiuti, Piano provinciale per la gestione dei rifiuti, Piano industriale per la gestione dei rifiuti).

2. Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica comportanti la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, nonché nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, e nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di prevedere aree da destinare alla realizzazione di *isole ecologiche*, intese come insiemi di contenitori per la raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti, o comunque di garantire la possibilità dell'ubicazione di campane e cassonetti per la medesima raccolta.

3. Nella scelta delle aree di cui al comma 2 devono essere considerate e garantite le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta in relazione al sistema utilizzato nella zona, e che la distanza massima tra isola ecologica e utenti non deve di norma superare il chilometro.

4. Per tutte le trasformazioni previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, è obbligato a:

- stimare quantità e caratteristiche dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate e loro incidenza sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente;
- prevedere le attrezzature e gli spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti prodotti, di cui al comma 2.

5. Nei progetti di nuova viabilità o di adeguamento della viabilità esistente si deve tener conto dell'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

#### ***Art. 56 - Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso***

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione, dovranno essere eseguiti secondo criteri "antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico".

2. Ai fini di cui al comma 1, dovranno essere rispettate Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna di cui alla deliberazione di Giunta regionale 27 settembre 2004, n. 962, in particolare:

- a) dovranno essere utilizzate sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione o con efficienze luminose equivalenti o superiori, a meno che altri tipi di sorgenti non siano richieste dove è necessaria una corretta percezione dei colori;
- b) dovranno essere utilizzate sorgenti di luce con ottiche "cut-off" con intensità luminosa massima, a 90°, non superiore a 0 cd per 1000 lumen, o, a 70° non superiore a 350 cd per 1000 lumen, con vetri di protezione piatti ad incasso equipaggiati con lampade al sodio ad alta e bassa pressione o comunque con rapporto Lumen/Watt non inferiore a 90.

3. Per gli impianti sportivi non è obbligatorio l'utilizzo di lampade al sodio e in ogni caso dovranno essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione della luce verso l'alto e al di fuori degli impianti medesimi.

4. Al fine di ridurre ulteriormente il consumo energetico e l'inquinamento luminoso, gli impianti di cui al comma 1 dovranno, essere equipaggiati dei seguenti dispositivi in grado di ridurre la quantità di luce emessa dopo le ore 23.00 nel periodo di ora solare e dopo le ore 24.00 nel periodo di ora legale:

- orologi o dispositivi notte-mezzanotte;
- cablaggi bipotenza per lampade con potenze uguali o superiori a 100 watt;

- riduttori di flusso luminoso, non applicabili, però, a lampade al sodio a bassa pressione, per lampade con potenza uguale o superiore a 100 watt.
5. Le ottiche di cui al comma 2 lettera b, negli impianti di uso stradale o similare, ovvero nell'illuminazione di piazzali, svincoli e parcheggi, anche se privati, dovranno essere montate parallelamente alle superfici da illuminare o con inclinazione massima di 5° e solo esclusivamente su pali dritti.
6. Le ottiche preesistenti, montate diversamente, potranno essere adeguate ai criteri di cui al comma 5 mediante la sola inclinazione secondo i valori indicati.
7. Per l'illuminazione pubblica o privata è fatto divieto di utilizzare fasci di luce orientati dal basso verso l'alto. A tal fine fari, torri-faro e riflettori, illuminanti parcheggi, piazzali, giardini, monumenti, svincoli ferroviari e stradali, complessi industriali e commerciali di ogni tipo dovranno obbligatoriamente avere, rispetto al terreno, un'inclinazione non superiore a 30 gradi se simmetrici, con idonei schermi per evitare dispersioni verso l'alto, e a 0 gradi se asimmetrici. In ogni caso non potranno inviare luce al di fuori delle aree da illuminare. Tale disposizione si applica anche alle insegne pubblicitarie non dotate di luce propria.
8. Nell'illuminazione degli edifici dovrà essere utilizzata la tecnica "radente dall'alto"; solo nei casi di assoluta e comprovata impossibilità di attuazione, e per edifici e manufatti di particolare e comprovato pregio architettonico, è ammessa la deroga a patto che i fasci di luce rimangano almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e, in ogni caso, entro il suo perimetro.

***Art. 57 - Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili***

*efficienza energetica*

Nuovi insediamenti e interventi di sostituzione dei tessuti abitativi sono consentiti solo se viene garantito l'accesso a servizi di interesse pubblico fra cui la disponibilità di energia.

Le nuove edificazioni e le ristrutturazioni delle unità immobiliari sono progettate e messe in opera in modo tale da contenere, in relazione al progresso della tecnica ed in modo efficiente sotto il profilo dei costi, le necessità di consumo di energia, in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia.

Per i nuovi edifici o ristrutturazioni urbanistiche è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50% del nelle quantità stabilite dalla vigente normativa di settore, fatto salvo documentati impedimenti tecnici.

La progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione comportanti nuova edificazione e da ristrutturazioni urbanistiche, e la progettazione degli edifici, di iniziativa pubblica o privata, deve tener conto, quanto più possibile, di:

- standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici;
- garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
- garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
- garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti)

per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;

- garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica;
- adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
- utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
- uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
- realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading);
- adozione, ove possibile, di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

#### *impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili*

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.

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

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

### ***Impianti fotovoltaici e solari termici***

In riferimento a quanto disposto dall'art. 34 bis della disciplina del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale, e salvo quanto diversamente specificato nelle regole per tessuti, per ambiti, per zone, e con esclusione degli edifici e manufatti storici schedati nel Dossier C, contenute nelle presenti Norme, sono sempre ammessi, su tutto il territorio comunale 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;

Per i suddetti impianti è comunque necessario effettuare la verifica di compatibilità paesaggistica, anche in riferimento ai caratteri storico architettonici e insediativi e ai valori estetico-percettivi del contesto.

La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dagli atti regionali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali di cui al D.Lgs. 29 dicembre 2003, n° 387 e ad eventuali ulteriori disposizioni in attuazione del PIT e del PTC.

### ***Impianti a biomasse e biogas***

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, nonché di eventuali ulteriori disposizioni in attuazione del PIT e del PTC, 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.

Gli impianti a biomasse e a biogas per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi se in contiguità agli insediamenti produttivi artigianali e industriali nell'ambito dell'UTOE 8 e comunque solo se il ciclo energetico dell'impianto sia definibile a "filiera corta". Per filiera corta s'intende l'utilizzo di risorse provenienti da un bacino di approvvigionamento compreso entro un raggio di 70 km dall'impianto. A tale scopo, all'atto di deposito del progetto dell'impianto, il richiedente dovrà dimostrare la disponibilità di materia prima attraverso apposite intese di filiera.

In alternativa all'approvvigionamento proveniente da filiera corta sono ammessi impianti alimentati da materiali per i quali sia garantita, mediante specifica certificazione (accordi quadro di filiera, accordi di cooperazione transnazionali, ecc.), l'adozione di comportamenti etici, responsabili e di gestione sostenibile delle risorse volti a tutelare l'ambiente e le popolazioni locali dei territori di provenienza della materia prima.

Gli impianti connessi e complementari all'attività delle aziende agricole, da dimostrare con specifica documentazione così come previsto dalla normativa di settore, sono ammessi solo nelle sottozone agricole E1 con esclusione in ogni caso:

- delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- delle aree ANPIL, SIC e SIR e delle relative aree contigue, così come definite dalla normativa e dalla pianificazione di settore vigente.

Gli impianti a biomassa nell'ambito del sistema insediativo, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze

aziendali, sono ammessi nelle aree a destinazione industriale, portuale e produttiva. Sono comunque da applicare le prescrizioni stabilite in merito alla provenienza della materia prima.

Per tutti gli impianti a biomasse è prescritto l'obbligo del recupero e della trasformazione dell'energia termica mediante impiego di sistemi di cogenerazione e trigenerazione, da indicare in sede di progetto.

### ***Impianti eolici***

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, nonché di eventuali ulteriori disposizioni in attuazione del PIT e del PTC, 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.

Gli impianti eolici sono ammessi, nell'ambito del sistema insediativo e nel territorio rurale, nel rispetto dei criteri localizzativi e prestazionali di seguito enunciati.

Gli impianti eolici domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali sono ammessi senza limitazioni in tutto il territorio rurale, ad esclusione degli edifici e manufatti di interesse storico e dei nuclei storici, nonché nel sistema insediativo ad esclusione dei tessuti S1, S2, S3 e S4.

Gli impianti eolici non destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, e comunque fino alla potenza massima di 200 kWp, sono ammessi in tutte le sottozone agricole e negli ambiti produttivi e portuali del sistema insediativo.

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:

- siano esclusi impatti visivi negativi su beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- sia dimostrata la possibilità di connessione alla rete senza opere pregiudizievoli sul paesaggio;
- sia esclusa l'interferenza con corridoi ecologici avifaunistici;
- gli impianti devono preferibilmente trovare collocazione in prossimità della rete viaria carrabile esistente e qualunque necessità di cantiere per il trasporto di macchine e componenti deve prevedere il naturale ripristino dei luoghi (compreso interventi di rimboschimento);
- la presenza certificata di vento con velocità media pari o superiore a circa 5 metri al secondo, assicurata per un numero di ore equivalenti compreso tra le 1500 e le 2000 l'anno;

L'installazione di impianti eolici con altezza al rotore superiore a 25 mt. è comunque vietata all'interno dei siti di interesse archeologico, degli ambiti di tutela dei monumenti e dei centri antichi, delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004).

### *criteri generali*

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 e con quanto definito nelle NTA della Risorsa del Paesaggio del PTC;
- 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;
- sia prodotto uno studio idrologico-idraulico per interventi in aree sottoposte a tutela specifica e sia prevista la "trasparenza idraulica" per gli impianti fotovoltaici;

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

La realizzazione di qualunque impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili, soggetto ad autorizzazione unica, 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.

La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina altresì l'istituzione di un fondo permanente di compensazione le cui entrate assumono natura di corrispettivo di diritto pubblico e non tributario. Tale fondo permanente di perequazione sarà utilizzato dalla pubblica amministrazione, in tutto o in parte, per l'esecuzione di interventi a favore del territorio rurale, per opere di bonifica idrogeologica, per la manutenzione del reticolo scolante superficiale e della viabilità poderali di interesse pubblico.

## **TITOLO III DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

### ***CAPO I        SISTEMA INSEDIATIVO***

#### ***Art. 58 - Utoe, centri abitati e territorio rurale e aperto***

Le Unità territoriali organiche elementari (Utoe) sono perimetrare sulle tavole del presente RU, in recepimento delle individuazioni delle medesime operate dal Piano strutturale vigente, con affinamenti dovuti al passaggio di scala e al loro adeguamento a segni riconoscibili e stabili esistenti sul territorio.

Ai sensi dell'art. 55, comma 2, lettera b) della Lr. 1/05, sono stati individuati con apposito segno grafico sulle tavole in scala 1:2.000, i perimetri aggiornati dei centri abitati costituenti delimitazioni continue che comprendono tutte le aree edificate e i lotti interclusi.

Il territorio rurale e aperto è tutto il territorio non incluso nel perimetro dei centri abitati.

#### ***Art. 59 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo storico***

I tessuti storici di matrice preottocentesca e di matrice otto-novecentesca, appartenenti al subsistema insediativo storico, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione *S<sub>n</sub>*, sono articolati in ordine alla formazione storica e alla permanenza o meno dei caratteri originari. Per ogni tessuto sono date le seguenti norme. Gli ambiti (Re- ambiti a esclusiva funzione residenziale, Rp- ambiti a prevalente funzione residenziale) e le categorie di intervento indicate sono quelle prevalenti per il tessuto. Puntualmente, per singoli edifici o complessi, sono stabilite diverse categorie di intervento e ambiti a specializzazione funzionale, rappresentate con apposita simbologia sulla cartografia.

Sugli immobili con destinazione d'uso di artigianato di servizio di cui al punto 2.01 dell'art. 17 delle presenti norme, esistenti nei tessuti da S1 a S4 alla data di entrata in vigore del R.U., qualora non si intenda modificare la destinazione d'uso in essere, sono consentite categorie di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli adeguamenti funzionali ed igienico-sanitari necessari per soddisfare i requisiti minimi di legge.

#### ***S1 tessuto storico di matrice preottocentesca che ha mantenuto i caratteri originari***

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

##### Categorie di Intervento

Restauro e risanamento conservativo c

##### Destinazioni d'uso

Residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 4.01 compresa la tipologia dell'albergo diffuso, direzionale 5, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

Non è ammesso il cambio d'uso a residenziale al piano terra, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra (previa dimostrazione

mediante idonea documentazione storico-documentale); in tal caso si dovranno ripristinare le partiture ed i caratteri architettonici originari del fabbricato. Sono inoltre fatti salvi gli interventi promossi dalla Pubblica Amministrazione nonché quelli comportanti ampliamento di unità residenziali esistenti, finalizzati al soddisfacimento di comprovate e permanenti difficoltà motorie di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare.

Non è inoltre ammesso il cambio d'uso dei locali posti ai piani terra per la realizzazione di garage.

#### Regole specifiche

Sono sempre escluse attività rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

E' obbligatorio il rispetto delle caratteristiche specifiche individuate nella schedatura degli edifici di pregio storico e dei tessuti storici (Dossier B) contenuta nel presente RU, e delle prescrizioni specifiche per i centri storici riportate nell'allegato "S"- PARTE PRIMA del Regolamento Edilizio d'Area 2007. Il progetto deve contenere apposita dimostrazione delle modalità con le quali le suddette prescrizioni sono rispettate.

Il progetto deve essere esteso alle relative aree di pertinenza, conservandone le caratteristiche dimensionali e formali, le presenze arboree di pregio e le eventuali sistemazioni esterne storicizzate. E' esclusa l'installazione dei manufatti pertinenziali di cui al precedente art.33; sono fatti salvi gli interventi di riordino e sostituzione edilizia dei manufatti esistenti.

Il mutamento di destinazione d'uso verso la categoria funzionale 4.01 limitatamente all'albergo diffuso dovrà essere realizzato attraverso strumento urbanistico attuativo.

Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche :

Per il complesso edilizio dell'ex ospedale di via Cavour, si confermano le destinazioni funzionali del previgente piano di recupero, approvato con deliberazione C.C. n. 112 del 26.09.2001. Sui fabbricati facenti parte di detto complesso si potrà intervenire con la categoria di intervento "r1"- ristrutturazione edilizia, fatta eccezione per gli edifici:

- Chiesa di Sant'Antimo
- Torre "la Tarsinata"

per i quali si applica la categoria del restauro "c".

### ***S2 tessuto storico di matrice preottocentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato***

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

#### Categorie di Intervento

ristrutturazione edilizia r1

#### Destinazioni d'uso

Residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 4.01 compresa la tipologia di albergo diffuso, direzionale 5, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

Non è ammesso il cambio d'uso a residenziale al piano terra, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra (previa dimostrazione mediante idonea documentazione storico-documentale); in tal caso si dovranno ripristinare le partiture ed i caratteri architettonici originari del fabbricato. Sono inoltre fatti salvi gli interventi promossi dalla Pubblica Amministrazione e quelli comportanti ampliamento di unità residenziali esistenti, finalizzati al soddisfacimento di comprovate e

permanenti difficoltà motorie di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare. Non è inoltre ammesso il cambio d'uso dei locali posti ai piani terra per la realizzazione di garage.

#### Regole specifiche

Edifici o parti di essi, modificati rispetto alla loro configurazione originaria, possono essere ripristinati ove tale intervento comporti un effettivo miglioramento della funzionalità e del decoro, e la ricostituzione del pregio di origine. Limitatamente a tali casi e per tale fine, gli interventi possono comportare opere significativamente incidenti sia dal punto di vista della struttura che dell'immagine e dei caratteri architettonici. Per significativa incidenza, e conseguente ammissibilità di dette opere, si intende anche il superamento di una manomissione dei caratteri originari, che, a fronte dell'impossibilità di ripristinare lo stato originario, introduca componenti e forme dell'architettura contemporanea migliorativa rispetto allo stato manomesso. In tali casi gli interventi ammissibili dovranno essere definiti mediante Piano di Recupero.

Sono sempre escluse attività rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

E' obbligatorio il rispetto delle caratteristiche specifiche individuate nella schedatura degli edifici di pregio storico e dei tessuti storici contenuta nel presente RU, e delle prescrizioni specifiche per i centri storici riportate nell'allegato "S"- PARTE PRIMA del Regolamento Edilizio d'Area 2007. Il progetto deve contenere apposita dimostrazione delle modalità con le quali le suddette prescrizioni sono rispettate.

Il progetto deve essere esteso alle relative aree di pertinenza morfologica, previa verifica delle loro caratteristiche dimensionali e formali.

Il mutamento di destinazione d'uso verso la categoria funzionale 4.01 limitatamente all'albergo diffuso dovrà essere realizzato attraverso strumento urbanistico attuativo.

### ***S3 tessuto storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari***

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

#### Categorie di Intervento

ristrutturazione edilizia r1

#### Destinazioni d'uso

residenziale 1, commerciale 3.01.01 limitatamente alle medie strutture di vendita, esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 è ammessa previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale e i caratteri storici del tessuto, direzionale 5, alberghiera 4.01 estesa all'intero fabbricato, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

#### Regole specifiche

Il progetto del singolo edificio deve considerare i caratteri morfologici e tipologici del tessuto in cui sono collocati ed essere esteso alle pertinenze.

Nel caso di interventi su edifici non schedati, è obbligatorio uno specifico studio di contestualizzazione delle facciate e delle pertinenze. Limitatamente all'UTOE 1 del Comune di Suvereto e all'UTOE 2 del Comune di Campiglia M.ma non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per la funzione commerciale 3.01.01.

#### Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche:

non sono ammessi mutamenti di destinazione per civile abitazione ai piani terra dei fabbricati, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche ai piani terra (previa dimostrazione mediante idonea documentazione storico-

documentale); in tali casi si dovranno ripristinare le partiture ed i caratteri architettonici originari del fabbricato. Sono invece sempre ammessi mutamenti di destinazioni d'uso per la realizzazione di:

- vani abitativi in ampliamento di unità residenziali esistenti
- garage e locali accessori alle unità abitative
- vani condominiali;
- sono ammesse le medie strutture di vendita non alimentari 3.02.01;
- per i tessuti a villini isolati lungo Viale Matteotti oggetto di schedatura nel Dossier B, con fronti di pregio riconosciuti, non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari al fine di mantenere inalterata la tipologia originaria.
- per il fondo commerciale ubicato in via Carlo Pisacane, in angolo con vicolo Rosa, in cui è svolta l'attività di pubblico esercizio, è ammessa la riqualificazione funzionale ed igienico-sanitaria attraverso la demolizione dei volumi secondari presenti nella corte di pertinenza; il volume derivante dalla demolizione potrà essere utilizzato per realizzare nuovi spazi di servizio alla attività artigianale/commerciale esistente (realizzazione di servizi igienici, cucina, corridoio di accesso alla corte interna...).

#### ***S4 tessuto storico di matrice otto-novecentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato***

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

##### Categorie di Intervento

ristrutturazione edilizia r1,

##### Destinazioni d'uso

residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale e i caratteri storici del tessuto, direzionale 5, alberghiera 4.01 estesa all'intero fabbricato, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

##### Regole specifiche

Il progetto del singolo edificio deve considerare i caratteri morfologici e tipologici del tessuto in cui sono collocati ed essere esteso alle pertinenze.

Nel caso di interventi su edifici non schedati, è obbligatorio uno specifico studio di contestualizzazione delle facciate e delle pertinenze.

Edifici o parti di essi modificati rispetto alla loro configurazione originaria possono essere ripristinati, ove tale intervento comporti un effettivo miglioramento della funzionalità e del decoro, e la ricostituzione del pregio di origine. Limitatamente a tali casi e per tale fine, gli interventi possono comportare opere significativamente incidenti sia dal punto di vista della struttura che dell'immagine e dei caratteri architettonici. Per significativa incidenza, e conseguente ammissibilità di dette opere, si intende anche il superamento di una manomissione dei caratteri originari, che, a fronte dell'impossibilità di ripristinare lo stato originario, introduca componenti e forme dell'architettura contemporanea, migliorative rispetto allo stato manomesso. In tali casi gli interventi ammissibili dovranno essere definiti mediante Piano di Recupero.

##### Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche:

Sono ammesse le medie strutture di vendita alimentari 3.01.01 e non alimentari 3.02.01.

Per i tessuti a villini isolati lungo Viale Matteotti oggetto di schedatura nel Dossier B ,

con fronti di pregio riconosciuti, non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari al fine di mantenere inalterata la tipologia originaria.

Al villino ubicato in angolo tra viale Matteotti e via X Settembre, il RU attribuisce la categoria di intervento “am1/300 mc” esclusivamente per la realizzazione una piscina completamente interrata.

Per i tessuti ricadenti nel quartiere Cotone-Poggetto, in relazione alla contiguità con lo stabilimento industriale, non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative ancorché ottenute tramite interventi di frazionamento, ampliamento (am1) o sopraelevazione (am2).

### ***Art. 60 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata***

I tessuti urbani appartenenti al subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione  $T_n$ , sono articolati in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alla tipologia edilizia, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola.

Per ogni tessuto sono date le seguenti norme. Gli ambiti (Re- ambiti a esclusiva funzione residenziale, Rp- ambiti a prevalente funzione residenziale) e le categorie di intervento indicate sono quelle prevalenti per il tessuto.

Puntualmente possono essere state prescritte diverse categorie di intervento su edifici o complessi e ambiti a specializzazione funzionale, rappresentati con apposita simbologia sulla cartografia, nonché individuati ambiti di riqualificazione soggetti a piano attuativo per i quali operano specifiche disposizioni.

Sugli immobili con destinazione d'uso di artigianato di servizio di cui al punto 2.01 dell'art.17 delle presenti norme, esistenti nei tessuti da T1 a T9 alla data di entrata in vigore del R.U., qualora non si intenda modificare la destinazione d'uso in essere, sono consentite categorie di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli adeguamenti funzionali ed igienico-sanitari necessari per soddisfare i requisiti minimi di legge, qualora non modifichino la destinazione d'uso in essere.

I tessuti  $T_n$  sono:

#### **tessuto ad isolato chiuso**

T1 tipologia in linea, allineato su filo stradale a formare isolati chiusi

#### **tessuto ad isolato aperto**

T2 con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo strada con presenza di giardini pertinenziali

T3 con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale anche con presenza di spazi condominiali

#### **tessuti ad assetto compiuto per singoli lotti**

T4 a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero

T5 con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo

stradale con presenza di giardini pertinenziali

T6 con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale, anche con presenza di spazi condominiali

T7 a tipologie differenziate allineate lungo la via Aurelia

### **tessuti a progettazione urbanistica unitaria**

T8 realizzato posteriormente al 1940, formato da tipologie edilizie varie, con eventuale presenza di spazi attrezzati

T9 realizzato in attuazione degli strumenti urbanistici successivi al 1994

Le regole d'uso e di intervento per i tessuti sono dettate di seguito.

### **T1 tessuto a isolato chiuso con tipologia in linea, allineato su filo stradale a formare isolati chiusi**

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

#### Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r1

#### Destinazioni d'uso

residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale, direzionale 5, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

Al piano terra non sono ammessi cambi d'uso verso la residenza.

#### Regole specifiche

Gli interventi devono rispettare e incrementare il valore urbano determinato dalla continuità dei fronti. A tale scopo, non sono ammesse opere ed interventi che introducano discontinuità e vuoti fisici sui fronti o che ne alterino le partiture.

Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche:

per l'immobile posto all'interno dell'isolato collocato tra Via Bellini, Via Rossini, Via Donizetti e Via L'Hermite, con categoria d'intervento di sostituzione edilizia "s", è ammessa esclusivamente la realizzazione di autorimesse a servizio del contiguo tessuto urbano.

### **T2 tessuto a isolato aperto con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo strada con presenza di giardini pertinenziali**

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

#### Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r3b

#### Destinazioni d'uso

residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale, direzionale 5, alberghiera 4.01 estesa all'intero fabbricato, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

#### Regole specifiche

Il progetto deve essere esteso alle pertinenze, anche in caso di cambio di destinazione d'uso al piano terra verso le funzioni commerciali, direzionali e di servizio, o per quanto sopra definito, con o senza opere.

Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche:

per i tessuti ricadenti nel quartiere Cotone-Poggetto, in relazione alla contiguità con lo stabilimento industriale, non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative ancorché ottenute tramite interventi di frazionamento, ampliamento (am1) o sopraelevazione (am2).

### **T3 tessuto a isolato aperto con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale anche con presenza di spazi condominiali**

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

#### Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r3a

#### Destinazioni d'uso

residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale, direzionale 5, alberghiera 4.01 estesa all'intero fabbricato, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

Ai piani terra non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per civile abitazione, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra; in tali casi si dovranno ripristinare le partiture ed i caratteri architettonici originari del fabbricato.

Sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per la realizzazione di:

- vani abitativi in ampliamento di unità residenziali esistenti poste nello stesso fabbricato;
- garage e locali accessori alle unità abitative esistenti;
- vani condominiali.

#### Regole specifiche

Il progetto deve essere esteso alle pertinenze, anche in caso di cambio di destinazione d'uso al piano terra verso le funzioni commerciali, direzionali e di servizio, e per quanto sopra definito, con o senza opere.

E' prescritto il mantenimento della continuità dei fronti.

Anche in caso di utilizzi diversi da quelli di origine degli spazi condominiali, non sono ammesse recinzioni né partizioni di detti spazi, che devono mantenere le relazioni di continuità e di apertura che le legano agli edifici e caratterizzano il loro attacco a terra, contribuendo a formare l'effetto urbano.

#### **Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche:**

Per il fabbricato pluripiano collocato in angolo tra lungomare Marconi, largo Calamandrei e via Lerario, la categoria di intervento "r2b" è finalizzata esclusivamente all'ampliamento delle unità immobiliari collocate al Piano Attico.

I nuovi volumi dovranno essere in aderenza al fabbricato e pertanto arretrati rispetto al filo esterno delle facciate, e dovranno essere attuati attraverso la messa in opera di materiali, forme e soluzioni architettoniche congrui ai caratteri e alle finiture del fabbricato esistente; a tutela dei caratteri originari del fabbricato anche gli elementi decorativi presenti al piano attico dovranno essere conservati e non alterati né nelle forme né nei materiali.

L'intervento dovrà osservare criteri di simmetria sui lati corti del fabbricato percepibili da lungomare Marconi, nel rispetto dell'equilibrio compositivo originario.

#### **T4 tessuto ad assetto compiuto per singoli lotti con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero**

Ambito esclusivamente residenziale (Re)

##### Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r2.b

##### Destinazioni d'uso

Residenziale 1

##### Regole specifiche

Gli spazi esterni di particolare pregio devono essere mantenuti e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche e d'uso. In tal caso non sono ammesse partizioni o recinzioni che danneggino le relazioni spaziali fra l'edificio e la pertinenza, indipendentemente dagli usi e dalle proprietà.

##### Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche:

Per il tessuto dei Villini, in località Baratti, si prevedono interventi volti all'innalzamento della qualità degli spazi aperti (viabilità, piazzetta pedonale) con impiego di materiali ed elementi di arredo in sintonia con l'identità dei luoghi ed il paesaggio circostante anche al fine di favorire la progressiva pedonalizzazione dell'area; nella piazzetta, che costituisce il fulcro del nucleo abitato dei villini, potrà essere collocato un chiosco di servizio da disciplinare nel piano del commercio su aree pubbliche e un punto informazioni turistiche.

Per l'edificato esistente dei Villini si prevedono interventi di ristrutturazione edilizia (r1), così come indicato negli elaborati grafici del RU, salvo che per le attività di ristorazione esistenti disciplinate al successivo art. 67.

Nel nucleo edificato dei Villini si prevede inoltre la realizzazione di un centro espositivo di arte e architettura contemporanea (con destinazione F1 di cui all'art. 92 delle presenti NTA) che potrà concorrere alla valorizzazione dell'area di Baratti in relazione alla presenza di testimonianze dell'arch. Vittorio Giorgini. Il complesso edilizio, che dovrà distinguersi per forme, linguaggio e materiali orientati verso l'architettura contemporanea, potrà svilupparsi su due livelli fuori terra. L'intervento e la gestione della nuova struttura museale sarà oggetto di specifica convenzione.

In luogo del reperimento delle dotazioni dei parcheggi pubblici è ammissibile la monetizzazione degli stessi.

#### **T5 tessuto ad assetto compiuto per singoli lotti con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali**

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

##### Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r3b

##### Destinazioni d'uso

residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale, direzionale 5, alberghiera 4.01 estesa all'intero fabbricato, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

##### Regole specifiche

Il progetto deve essere esteso alle pertinenze, anche in caso di cambio di destinazione

d'uso al piano terra verso le funzioni commerciali, direzionali e di servizio, e per quanto sopra definito, con o senza opere.

Limitatamente al Comune di Piombino operano le seguenti regole specifiche:

per i tessuti ricadenti nel quartiere Cotone-Poggetto, in relazione alla contiguità con lo stabilimento industriale, non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative ancorché ottenute tramite interventi di frazionamento, ampliamento (am1) o sopraelevazione (am2).

**T6 tessuto ad assetto compiuto per singoli lotti con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale, anche con presenza di spazi condominiali**

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r3a

Destinazioni d'uso

residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale, direzionale 5, alberghiera 4.01 estesa all'intero fabbricato, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

Ai piani terra non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per civile abitazione, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra.

Sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per la realizzazione di:

- vani abitativi in ampliamento di unità residenziali esistenti poste nello stesso fabbricato;
- garage e locali accessori alle unità abitative esistenti;
- vani condominiali.

Regole specifiche

Ove vi siano spazi condominiali, non sono ammesse recinzioni né partizioni di detti spazi, che devono mantenere le relazioni di continuità e di apertura con gli edifici.

**T7 tessuto ad assetto compiuto per singoli lotti con tipologie differenziate allineate lungo la via Aurelia**

*(Ambito presente nel territorio comunale di Campiglia M.ma)*

**T8 tessuto a progettazione urbanistica unitaria realizzato posteriormente al 1940, formato da tipologie edilizie varie, con eventuale presenza di spazi attrezzati**

Ambito esclusivamente residenziale (Re)

Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r1

Destinazioni d'uso

Esclusivamente residenziale, tranne per le funzioni ammesse nella progettazione originaria

Regole specifiche

E' prescritto il mantenimento delle facciate progettate unitariamente.

Non sono ammesse alterazione o riduzione degli spazi attrezzati.

Nel caso in cui la categoria d'intervento assegnata al singolo edificio lo permetta, la

chiusura di logge o balconi è ammessa limitatamente all'ingombro esistente degli stessi.

Limitatamente al Comune di Piombino operano le seguenti regole specifiche:

Per l'insediamento residenziale esistente dei Ghiaccioni è consentito il recupero e la riconversione funzionale della centrale termica, da tempo dismessa, per funzioni di tipo artigianale di cui al punto 2.01 e di servizio di cui al punto 6.02, dell'art. 17 del RU, mediante interventi di ristrutturazione edilizia "r1".

Per gli insediamenti residenziali ricadenti nel tessuto T8 sono ammessi interventi di ampliamento delle unità abitative esistenti mediante il tamponamento di porticati, di logge o di spazi già delimitati da coperture o da pareti verticali esistenti. L'intervento dovrà essere realizzato attraverso l'uso di materiali, colori ed elementi di finitura coerenti con il carattere unitario dell'insediamento.

### **T9 tessuto a progettazione urbanistica unitaria realizzato in attuazione degli strumenti urbanistici successivi al 1994**

Ambito esclusivamente residenziale (Re)

Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r1

Destinazione d'uso

Esclusivamente residenziale, tranne per le funzioni ammesse nella progettazione originaria e quelle indicate nelle specifiche schede delle aree di trasformazione e comparti di perequazione del presente R.U. Il mutamento d'uso a civile abitazione dei piani terra non è consentito quando la previsione unitaria prevedeva usi commerciali, direzionali, terziari o equivalenti.

Regole specifiche

E' prescritto il mantenimento delle facciate progettate unitariamente.

Non sono ammesse alterazione o riduzione degli spazi pubblici e delle relazioni fra i medesimi e gli edifici.

Limitatamente al Comune di Piombino operano le seguenti regole specifiche:

Per gli insediamenti residenziali ubicati in loc. Tolla Alta (IU 24 del previgente PRG) e in loc. Fiorentina (IU 40 del previgente PRG) e in loc. San Quirico (IU 4bis del previgente PRG), è ammesso il tamponamento dei porticati esistenti mediante utilizzo di materiali e soluzioni architettoniche uniformi e congrui ai caratteri ed alla finiture del complesso edilizio esistente.

Per il PEEP di Riotorto, denominato "Comparto 6a", collocato al margine est dell'abitato lungo via dell'Acquedotto, è ammesso il tamponamento dei porticati esistenti mediante utilizzo di materiali e soluzioni architettoniche congrui al complesso edilizio esistente; al fine di mantenere il carattere unitario dell'insediamento, gli interventi dovranno estendersi contestualmente a tutte le unità abitative costituenti i singoli corpi di fabbrica mediante la presentazione di un unico titolo abilitativo edilizio.

### **Ambiti soggetti ad interventi di riqualificazione insediativa (Rin)**

#### **Comune di Piombino**

**Ambito Borgo dei Macelli (Ri1):** per l'ambito perimetrato negli elaborati grafici del presente RU, appartenente al tessuto S4, è prevista la redazione di un Piano di Recupero

per ciascun sub-ambito individuato nella Tav. 2 mediante il quale si potranno prevedere i seguenti interventi:

- sub-ambito 1: demolizione manufatti precari, ristrutturazione edilizia *r1*, sostituzione edilizia *s*, ampliamento *am1* per una slp max pari a 30 mq (riferito all'intero sub-ambito); con i suddetti interventi potrà essere realizzata al massimo una nuova unità abitativa di slp max pari a 45 mq. che dovrà comunque integrarsi con il fabbricato principale oggetto di recente ristrutturazione;
- sub-ambito 2: demolizione manufatti precari, ristrutturazione edilizia *r1*, ristrutturazione edilizia con addizione funzionale *r2.b* (riferito a ciascuna unità abitativa), sostituzione edilizia *s*;
- sub-ambito 3: demolizione manufatti precari, ristrutturazione edilizia *r1*, ristrutturazione edilizia con addizione funzionale *r2.b* (riferito a ciascuna unità abitativa), sostituzione edilizia *s*, sopraelevazione *am.2* limitatamente ai fabbricati ad un livello; negli interventi di sopraelevazione si dovrà comunque conservare la "scalettatura" del fronte edificato;
- sub-ambito 4: demolizione manufatti precari, ristrutturazione edilizia *r1*, ristrutturazione edilizia con addizione funzionale *r2.b* (riferito a ciascuna unità abitativa), sostituzione edilizia *s*, sopraelevazione *am.2* limitatamente ai fabbricati ad un livello; negli interventi di sopraelevazione si dovrà comunque conservare la "scalettatura" del fronte edificato;
- sub-ambito 5: realizzazione di autorimesse e garage pertinenziali a servizio delle abitazioni presenti nell'Ambito dei Macelli.

Sono comunque esclusi interventi di addizione funzionale *r2.b* e di sopraelevazione *am.2* per i volumi accessori che non hanno i requisiti funzionali ed igienico sanitari delle civili abitazioni e per le pertinenze delle unità abitative esistenti.

Contestualmente agli interventi di recupero del P.E.E. si dovranno realizzare interventi di riqualificazione degli spazi aperti (viabilità) e delle urbanizzazioni da convenzionare in sede di definizione del Piano di Recupero.

Per l'ambito in oggetto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale 1, commerciale 3.01.02 e 3.02.02, turistico-ricettivo 4.01 (compresa la tipologia dell'albergo diffuso) e servizi 6.01.

In assenza del piano attuativo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia *r1*, nonché la realizzazione degli interventi previsti nel sub-ambito 5.

### **Ambito Casette Minime (Ri2)**

Per l'ambito perimetrato negli elaborati del presente RU, appartenente al tessuto T2, è prevista la redazione di un Piano di Recupero, esteso all'intero insediamento, con il quale si potranno prevedere interventi di chiusura degli spazi pertinenziali antistanti gli ingressi delle abitazioni al fine di adeguare la dotazione delle unità abitative esistenti. Il PdR dovrà definire la tipologia degli interventi, al fine di uniformarne il linguaggio compositivo e le soluzioni costruttive. Per l'ambito in oggetto è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale 1.

In assenza di piano attuativo sono ammissibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia *r1*.

### **Nucleo edificato Via De Sanctis (Ri3)**

Per l'ambito perimetrato negli elaborati grafici del presente RU, appartenente al tessuto T2, è prevista la categoria di ampliamento *aml* dei singoli fabbricati, che ancora non abbiano utilizzato l'ampliamento previsto dal previgente PRG, fino ad un massimo di 50 mq slp, al fine di adeguare la dotazione delle unità abitative esistenti. Il linguaggio compositivo e le soluzioni costruttive dovranno uniformarsi agli interventi già realizzati. Per l'ambito in oggetto è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale "1". Successivamente alla realizzazione dell'intervento di ampliamento, sui singoli edifici sono ammissibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia r1.

### **Nucleo edificato di Baratti (Ri4)**

Per l'ambito perimetrato negli elaborati grafici del presente RU, che pur esterno al sistema insediativo è assimilabile al tessuto S4, è prevista la redazione di un Piano di Recupero, esteso all'intero nucleo edificato, mediante il quale si dovrà attuare il complessivo riordino e la riqualificazione dell'edificato e degli spazi aperti con contestuale demolizione dei manufatti precari esistenti; in particolare si prevede:

per il fabbricato posto a monte della strada di Baratti:

- interventi di restauro "c" (art. 22 NTA);
- destinazioni d'uso ammesse: al piano terra funzioni di servizio alla nautica e al turismo (punto 3.01.02, 3.02.02, 6.02 art. 17 NTA); residenza al piano primo;
- per fabbricato posto in prossimità del bivio per Populonia Alta:
- interventi di ristrutturazione edilizia "r1"
- destinazioni d'uso ammesse: ristorazione, commerciale (punto 3.01.02 e 3.02.02 art. 17 NTA);
- per il nucleo edificato posto in sinistra della strada per Populonia, caratterizzato da condizioni di degrado:
- interventi di sostituzione edilizia "s" per i fabbricati in muratura esistenti e demolizione per i manufatti precari; destinazioni d'uso ammesse: residenza.

### **Ambito del Cotone (Ri5)**

Per l'ambito perimetrato negli elaborati grafici del presente RU, appartenente al tessuto S4, è prevista la redazione di un Piano di Recupero esteso all'intera area, mediante il quale si dovrà attuare il complessivo riordino e la riqualificazione dell'edificato esistente destinato ad autorimesse pertinenziali e locali accessori. In particolare si prevede la sostituzione dei manufatti precari esistenti e la possibilità di realizzare nuovi garage pertinenziali e locali accessori, questi ultimi di superficie massima pari a 3 mq Slp, a servizio delle abitazioni esistenti del quartiere Cotone-Poggetto. Lungo Via della Capriola l'area dovrà essere adeguatamente schermata con alberature di altro fusto.

### ***Art. 61 - Regole per le attività produttive soggette a consolidamento e ristrutturazione***

Le attività produttive presenti sul territorio sono individuate in ordine alle funzioni prevalenti e alla loro capacità di incrementare la qualità insediativa esistente o anche di aumentare l'offerta di spazi. Esse sono identificate tramite sigla alfanumerica Dn, e sono articolate come segue. Per ognuna sono date regole di uso e di intervento.

In particolare gli ambiti industriali presenti nel territorio comunale di Piombino, in

relazione al grado di utilizzazione delle aree, si articolano in sottozone sature (D1), e in sottozone di espansione con disponibilità di aree per nuovi impianti industriali e per la rilocalizzazione di quelli esistenti (D2).

Sono altresì individuate zone industriali che, per la loro contiguità con ambiti protetti sotto il profilo paesistico, sono sottoposte a specifiche limitazioni d'uso (D3), nonché aree a servizio prevalente della grande industria (D4).

#### **Art. 62 - D1 impianti industriali saturi**

L'ambito D1, che si estende ad est del comparto di Città Futura (di cui alla scheda PV n.8) e del quartiere Cotone-Poggetto, comprende impianti industriali facenti parte dello stabilimento siderurgico a ciclo integrale da contenere e progressivamente trasferire nel soprastante ambito D2, compatibilmente con la logistica dello stabilimento.

Negli ambiti D1 dello stabilimento siderurgico a ciclo integrale non è ammessa di norma la costruzione di nuovi impianti industriali ed il potenziamento di quelli esistenti, se non a fronte della presentazione da parte del soggetto gestore di un nuovo "*piano di consolidamento e riassetto industriale*" che assumerà, sotto il profilo urbanistico, valenza e contenuto di piano urbanistico attuativo (PA), da assoggettare a Valutazione di cui all'art. 11, comma 2, della L. R. 1/2005 e all'art. 10 delle presenti NTA.

Il nuovo "*piano di consolidamento e riassetto industriale*" dovrà comprendere un quadro conoscitivo aggiornato dell'intero stabilimento industriale a ciclo integrale, interessando pertanto anche gli ambiti di espansione industriale (sottozone D2) di cui al successivo articolo 63, seguendo l'impostazione del quadro conoscitivo redatto in occasione della variante al previgente PRG avente ad oggetto "*la portualità, il distretto della nautica, il riassetto delle aree industriali e delle infrastrutture connesse*", approvata con deliberazione C.C. n.64 del 15.04.2009 .

In particolare il nuovo "*piano di consolidamento e riassetto industriale*" dovrà analizzare l'intero stabilimento siderurgico a ciclo integrale individuando spazi ed aree non più necessarie alla gestione del ciclo produttivo e quindi disponibili, in prospettiva, per altre funzioni e dotazioni di tipo urbano.

Qualora siano adeguatamente motivate le ragioni che impediscono diverse localizzazioni negli ambiti di espansione industriale appositamente individuati dal presente RU (sottozone D2), il nuovo "*piano di consolidamento e riassetto industriale*" potrà individuare interventi di sostituzione e di integrazione funzionale del ciclo produttivo degli impianti esistenti in ambito D1, che potranno comportare anche nuove costruzioni e dotazioni impiantistiche, con esclusione comunque degli impianti per la produzione del *coke* per i quali si deve perseguire esclusivamente l'obiettivo della delocalizzazione. Per questi ultimi, conseguentemente, non saranno ammessi interventi finalizzati all'incremento della produzione ma saranno comunque consentiti al gestore gli interventi necessari al mantenimento dell'impianto in condizioni di sicurezza ed efficienza, nonché quelli finalizzati all'adeguamento alle migliori tecniche disponibili (BAT) fino al rinnovo dell'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), nell'ambito della quale verrà verificata la rispondenza dell'impianto agli standard richiesti.

Gli interventi previsti dal nuovo *piano di consolidamento e riassetto industriale* saranno comunque soggetti al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura (R.C.) di 0,5 mq/mq con riferimento al perimetro dello stabilimento che ricade all'interno della sottozona D1;
- al nuovo impianto, o all'adeguamento di impianti esistenti, dovranno essere applicate le migliori tecniche disponibili (BAT), da verificare in sede di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), al fine di contenere l'inquinamento prodotto (emissioni acustiche, atmosferiche, prelievi idrici, ecc.);
- gli interventi proposti non potranno produrre un aggravio delle condizioni ambientali iniziali né un aggravio dei prelievi idrici dal sottosuolo in corrispondenza delle zone con elevati livelli di salinità così come definite dall'indagine geologico-tecnica, parte integrante del presente RU;
- conseguentemente ogni nuovo impianto, o adeguamento impiantistico, preordinato all'incremento o alla diversificazione della produzione dovrà essere accompagnato dalla contestuale realizzazione di interventi finalizzati al contenimento dei livelli di inquinamento complessivo prodotti dallo stabilimento, nonché alla riduzione dei consumi idrici che saranno individuati nel "*programma di consolidamento e riassetto industriale*" in coerenza con quanto stabilito in sede di AIA;
- gli interventi proposti non potranno produrre un aggravio del rischio di incidente rilevante di cui al D.M. LL.PP. 9 maggio 2001 all'esterno dello stabilimento industriale; qualora si prefiguri un aggravio del rischio di incidente rilevante di cui al D.M. LL.PP. 9 maggio 2001, all'interno dello stabilimento industriale, l'azienda ottempererà agli obblighi previsti nelle normative nazionali e regionali vigenti relativi all'implementazione del sistema di gestione del rischio;
- le aree di stoccaggio delle materie prime e/o degli scarti delle lavorazioni siderurgiche dovranno essere realizzati in strutture coperte, ove tale soluzione tecnologica sia richiesta quale adeguamento alle BAT in sede di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), e adottando comunque soluzioni tali da evitare fenomeni di spolveramento;
- le aree di pertinenza degli impianti, la viabilità di servizio interna e ogni altro spazio dello stabilimento destinato alla lavorazione, alla movimentazione e allo stoccaggio delle merci e dei prodotti, dovranno essere adeguatamente pavimentate e asfaltate ove sia tecnicamente possibile in relazione alle specifiche lavorazioni industriali;
- i nuovi fabbricati industriali dovranno garantire la qualità ed omogeneità formale (in particolare nella scelta dei materiali e delle cromie prevalenti) tenendo conto dell'immagine complessiva dello stabilimento e del contesto urbano in cui si collocano; a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati utili a valutare l'inserimento del nuovo intervento nel contesto urbano e territoriale.
- Il nuovo "*piano di consolidamento e riassetto industriale*" sarà accompagnato da uno schema di convenzione, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale unitamente al suddetto piano, con la quale dovranno essere disciplinati i seguenti contenuti:
- impegno dell'azienda, conseguente alla realizzazione degli eventuali nuovi impianti, alla dismissione e demolizione di impianti obsoleti localizzati negli ambiti industriali saturi (D1) o in ambiti non più destinati alle attività industriali (ambito portuale, ambito di Città Futura, ambito della Chiusa di Pontedoro, ambito delle aree umide costiere, ecc.) con eventuale rilocalizzazione in zona D2;

qualora la dismissione/demolizione degli impianti obsoleti non sia contestuale alla realizzazione del nuovo impianto, in relazione a documentate e adeguate motivazioni prodotte dall'azienda, la stessa indicherà, con uno specifico cronoprogramma, la tempistica prevista per l'attuazione delle dismissioni/delocalizzazioni impiantistiche;

- impegno dell'azienda a realizzare, contestualmente al nuovo impianto, interventi finalizzati al contenimento dei livelli di inquinamento complessivo prodotti dallo stabilimento nonché alla riduzione dei consumi idrici;
- impegno dell'azienda a realizzare ampie fasce di filtro tra lo stabilimento industriale e gli insediamenti esistenti ai margini industriali nonché rispetto alle aree costiere e fluviali contermini, così come indicato negli elaborati cartografici del presente RU; tali fasce di filtro dovranno essere adeguatamente piantumate e dotate, qualora necessario, di barriere fonoassorbenti; a tal fine dovranno essere prodotti dall'azienda specifici elaborati progettuali nei quali siano puntualmente indicate le essenze vegetazionali da impiegare, da selezionare in funzione del contesto urbano o territoriale interessato, le eventuali modellazioni del terreno ed i sistemi di irrigazione adottati;
- impegno dell'azienda alla cessione gratuita di aree di proprietà della stessa funzionali alla realizzazione del prolungamento della SS 398 fino al porto, qualora non già acquisite con altre modalità; alla cessione gratuita di aree non più funzionali al ciclo produttivo da riconvertire progressivamente ad altre funzioni; alla retrocessione delle concessioni demaniali intestate all'azienda relative ad aree del demanio marittimo o del demanio bonifica non più destinate dal presente RU agli usi industriali (quali aree portuali attualmente occupate dai carbonili, specchio acqueo della Chiusa destinato al distretto della nautica, aree per lo stoccaggio ed il trattamento dei rifiuti in impianti pubblici, aree interessate dal prolungamento della SS 398, aree umide costiere ecc.);
- individuazione, di concerto con il Comune, degli impianti industriali dismessi di interesse storico documentale che, compatibilmente con le condizioni di sicurezza ed igienico ambientali, potranno essere conservati in sito od eventualmente rilocalizzati, anche per singole componenti impiantistiche, a cura e spese dell'azienda, nelle aree di Città Futura al fine di creare percorsi tematici di archeologia industriale;
- gli obblighi per assicurare la disponibilità di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, reperibili d'intesa con il Comune, anche all'esterno dei perimetri industriali o, in alternativa, da monetizzare sulla base di una stima prodotta dai competenti uffici comunali; nonché a realizzare eventuali ulteriori opere di urbanizzazione funzionalmente connesse o poste in prossimità degli ambiti industriali (quali ad esempio sistemazioni viabilistiche); potranno concorrere al soddisfacimento degli standard pubblici le aree sopra menzionate necessarie alla realizzazione della SS 398 o da riconvertire ad altre funzioni, nonché le aree destinate alla realizzazione di fasce di filtro a verde.

Per tutti gli impegni assunti dall'azienda si dovranno stabilire in sede di convenzione idonee garanzie con eventuale ricorso a strumenti diversi in ragione della natura degli obblighi assunti (quali polizze fidejussorie, penali, ecc.). L'attuazione degli interventi previsti dal "*piano di consolidamento e riassetto industriale*" è subordinata alla

sottoscrizione della suddetta convenzione.

Qualora vengano definiti e sottoscritti tra l'azienda, il Comune e le istituzioni di livello superiore, accordi più generali riguardanti i complessivi programmi di sviluppo industriale e di miglioramento ambientale dello stabilimento siderurgico, che assumano i contenuti e gli obblighi sopra elencati e rivestano natura di atto giuridicamente vincolante, non si renderà necessario procedere alla sottoscrizione della specifica convenzione con il Comune.

In assenza dell'approvazione del nuovo "*piano di riassetto e consolidamento industriale*", con valenza di piano urbanistico attuativo, e della stipula della relativa convenzione, per gli impianti e le infrastrutture esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di demolizione, di manutenzione tesi al mantenimento in efficienza degli impianti esistenti, quelli necessari al raggiungimento di migliori *performance* ambientali, nonché a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro. E' in ogni caso prescritto il rispetto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq. Sono inoltre consentiti tutti gli interventi volti alla bonifica ambientale e alla riduzione del rischio industriale.

L'ambito D1 comprende inoltre gli impianti industriali dello stabilimento Magona che, non disponendo di ulteriori aree per l'espansione industriale, potrà comunque attuare ogni intervento di adeguamento tecnologico e produttivo nel rispetto delle seguenti disposizioni specifiche:

- rapporto di copertura di 0,6 mq./mq., riferito all'area dello stabilimento;
- dovranno essere applicate le migliori tecniche disponibili (BAT), da verificare in sede di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), al fine di contenere l'inquinamento prodotto (emissioni acustiche, atmosferiche, prelievi idrici, ecc.);
- gli interventi proposti non potranno produrre un aggravio delle condizioni ambientali iniziali né un aggravio dei prelievi idrici dal sottosuolo in corrispondenza delle zone con elevati livelli di salinità così come definite dall'indagine geologico-tecnica, parte integrante del presente RU;
- le aree di pertinenza degli impianti, la viabilità di servizio interna e ogni altro spazio dello stabilimento destinato alla lavorazione, alla movimentazione e allo stoccaggio delle merci e dei prodotti, dovranno essere adeguatamente pavimentate e asfaltate ove sia tecnicamente possibile in relazione alle specifiche lavorazioni industriali;
- i nuovi fabbricati industriali dovranno garantire la qualità ed omogeneità formale (in particolare nella scelta dei materiali e delle cromie prevalenti) tenendo conto dell'immagine complessiva dello stabilimento e del contesto urbano in cui si collocano;
- si dovrà garantire il reperimento delle dotazioni di standard pubblici di cui all'art. 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, che potranno essere oggetto di monetizzazione sulla base di una stima prodotta dai competenti uffici comunali.

Tutti gli interventi negli ambiti D1 sono comunque soggetti al rispetto delle specifiche norme geologico tecniche di fattibilità riportate al Titolo II, Capo III delle presenti norme.

### **D1.1 industria energetica**

L'ambito comprende la centrale termoelettrica di Tor del Sale localizzata in prossimità

della foce del fiume Cornia. In tale ambito è ammessa la prosecuzione dell'attività di produzione energetica mentre non sono ammessi cambiamenti tecnologici e produttivi che comportino un aggravio dell'impatto ambientale. Per gli impianti ed i manufatti esistenti sono ammessi interventi a carattere manutentivo o interventi finalizzati a migliorare le prestazioni ambientali del ciclo produttivo nonché le condizioni di sicurezza sui luoghi di lavoro. Non è invece ammessa la realizzazione di nuovi impianti a fini energetici. Sono inoltre consentiti tutti gli interventi volti alla bonifica ambientale.

### ***Art. 63 - D2 impianti industriali di espansione***

Comprendono ambiti di espansione per nuovi impianti industriali, per la rilocalizzazione di quelli da trasferire e per la diversificazione produttiva di tipo industriale. In particolare l'ambito compreso tra la strada della Base Geodetica e lo stabilimento Dalmine viene prioritariamente destinato alla rilocalizzazione e all'insediamento di piccole e medie imprese a carattere industriale.

In questi ambiti, fatto salvo quanto stabilito dalle presenti norme per lo stabilimento siderurgico a ciclo integrale, è ammessa, con intervento diretto, la costruzione di nuovi impianti ed edifici industriali entro il rapporto di copertura (R.C.) di 0,5 mq/mq. riferito alle aree di pertinenza di ciascun intervento, adeguatamente individuate e perimetrate negli elaborati di progetto.

Tali costruzioni possono essere integrative o sostitutive dei cicli produttivi esistenti, oppure tali da configurarsi come nuovi stabilimenti industriali.

In questi ambiti sono altresì ammessi impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili o connesse al ciclo produttivo, qualora compatibili con la logistica ed il funzionamento degli stabilimenti industriali.

Nella localizzazione delle nuove costruzioni e dei nuovi impianti si dovranno perseguire gli obiettivi del contenimento del consumo di suolo, degli impatti sulle principali risorse ambientali e della mitigazione paesaggistica ed ambientale rispetto agli insediamenti contigui ed ai territori contermini (aree agricole, fluviali e marittime).

La realizzazione di nuovi impianti e la sostituzione o l'integrazione di quelli esistenti, non dovranno comunque comportare aumenti dei prelievi di acqua dal sottosuolo in corrispondenza delle zone con elevati livelli di salinità, così come definite dall'indagine geologico-tecnica parte integrante del presente RU.

A tal fine i progetti relativi a nuovi impianti o all'integrazione di quelli esistenti negli ambiti D2, sono soggetti al rispetto delle seguenti condizioni:

- al nuovo impianto, o all'adeguamento degli impianti esistenti, dovranno essere applicate le migliori tecniche disponibili (BAT), da verificare in sede di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), al fine di contenere l'inquinamento prodotto (emissioni acustiche, atmosferiche, prelievi idrici, ecc.);
- l'intervento proposto non potrà comunque produrre un aggravio delle condizioni ambientali iniziali; a tal fine il progetto dovrà essere corredato da una specifica relazione ambientale dalla quale risulti l'incidenza dell'intervento proposto sulle principali matrici ambientali (aria, acqua, suolo), indicando le eventuali misure di mitigazione;
- l'intervento proposto non potrà comunque produrre un aggravio del rischio di incidente rilevante di cui al D.M. LL.PP. 9 maggio 2001 all'esterno dello stabilimento industriale; qualora l'intervento costituisca un aggravio del rischio di

incidente rilevante di cui al D.M. LL.PP. 9 maggio 2001, all'interno dello stabilimento industriale, l'azienda ottempererà agli obblighi previsti nelle normative nazionali e regionali vigenti relativi all'implementazione del sistema di gestione del rischio;

- le aree di stoccaggio delle materie prime e/o degli scarti delle lavorazioni siderurgiche dovranno essere realizzate prevalentemente in strutture coperte, ove tale soluzione tecnologica sia richiesta quale adeguamento alle BAT in sede di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), adottando comunque soluzioni tali da evitare fenomeni di spolveramento;
- le aree di pertinenza degli impianti, la viabilità di servizio interna e ogni altro spazio dello stabilimento destinato alla lavorazione, alla movimentazione e allo stoccaggio delle merci e dei prodotti dovranno essere adeguatamente pavimentate e asfaltate ove sia tecnicamente possibile in relazione alle specifiche lavorazioni industriali;
- i nuovi fabbricati industriali dovranno garantire la qualità ed omogeneità formale (in particolare nella scelta dei materiali e delle cromie prevalenti) tenendo conto dell'immagine complessiva dello stabilimento e del contesto territoriale in cui si collocano;
- realizzazione di un complessivo sistema di regimazione delle acque piovane con trattamento di acque di prima pioggia.

Negli ambiti D2 dello stabilimento siderurgico a ciclo integrale la realizzazione di nuovi impianti industriali e la rilocalizzazione di quelli esistenti è subordinata alla presentazione da parte del soggetto gestore del nuovo "*piano di consolidamento e riassetto industriale*" di cui al precedente articolo 62.

Il rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi è pertanto subordinato all'approvazione del piano urbanistico attuativo ed alla sottoscrizione della convenzione di cui al precedente articolo.

Fino all'approvazione del nuovo "*piano di consolidamento e riassetto industriale*" con valenza di piano urbanistico attuativo, ed alla stipula della relativa convenzione, per gli impianti e le infrastrutture esistenti sono consentiti interventi di demolizione, di manutenzione e adeguamento impiantistico e tecnologico preordinati a mantenere in efficienza lo stabilimento industriale nonché quelli necessari al raggiungimento di migliori *performance* ambientali e a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro. Sono inoltre consentiti tutti gli interventi volti alla bonifica ambientale ed alla riduzione del rischio industriale. E' in ogni caso prescritto il rispetto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq.

Tutti gli interventi sono comunque soggetti al rispetto delle specifiche norme geologico tecniche di fattibilità riportate al Titolo II, Capo III delle presenti norme.

#### ***Art. 64 - D3 ambiti industriali con limitazioni d'uso per fattori ambientali e paesistici***

Comprendono ambiti industriali con limitazioni d'uso per fattori ambientali. In queste aree è ammessa esclusivamente la realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie e di servizio agli impianti industriali.

#### ***Art. 65 - D4 aree a servizio prevalente dell'industria***

In loc. Ischia di Crociano, in corrispondenza delle portinerie di ingresso dello stabilimento siderurgico a ciclo integrale, si prevede un centro servizi per gli automezzi che movimentano i prodotti industriali. Tale previsione, dovrebbe indurre, in prospettiva, il graduale miglioramento delle condizioni dell'abitato di Fiorentina attualmente interessato dalla sosta dei mezzi pesanti e da un'elevata concentrazione di attività connesse all'autotrasporto.

In questi ambiti è ammessa, previa definizione di un progetto unitario, la realizzazione di un centro servizi per l'autotrasporto (autoparco) prevalentemente dedicato agli automezzi che trasportano le merci ed i prodotti degli stabilimenti industriali.

L'area, contigua alle portinerie di ingresso degli stabilimenti industriali, potrà pertanto essere dotata di tutti i servizi necessari per l'accoglienza degli automezzi e degli addetti all'autotrasporto, quali (a titolo indicativo e non esaustivo):

- servizi di ristorazione
- servizi igienici/lavanderia
- foresteria
- spazi informativi
- postazione medica di primo soccorso
- uffici e attività direzionali per gli operatori dell'autotrasporto
- attività commerciali connesse all'autotrasporto/minimarket
- autofficina- area lavaggio mezzi
- stazione rifornimento carburanti
- aree di sosta automezzi.

Per le nuove costruzioni dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- rapporto di copertura: 0,25 mq./mq.
- altezza massima: ml.10.00

Su tutto il fronte strada dovrà essere realizzata una adeguata schermatura vegetazionale con eventuale modellazione del terreno (del tipo rilevato inerbato) e piantumazione con essenze vegetazionali appropriate al contesto.

Tutti gli interventi sono comunque soggetti al rispetto delle specifiche norme geologico tecniche di fattibilità riportate al Titolo II, Capo III delle presenti norme/RU.

#### ***Art. 66 - D5 ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali***

Il presente RU individua gli insediamenti produttivi artigianali esistenti, rappresentati nelle tavole 2.

Per questi valgono le norme generali e, per gli ambiti individuati con numerazione progressiva, le specifiche norme d'ambito di seguito riportate, nonché i contenuti delle specifiche schede dei piani attuativi vigenti (Pv) qualora operanti per gli insediamenti in oggetto.

In questi ambiti l'edificazione è subordinata di norma all'approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, salvo quanto diversamente specificato per i singoli ambiti produttivi.

Sono ammessi gli uffici dell'azienda, la vendita al dettaglio in conformità alla disciplina

del presente RU.

Non è ammessa la residenza, salvo nella forma di un presidio all'ambito produttivo, costituito da un alloggio per il custode/gestore, di superficie massima (SLP) pari a mq. 130, da localizzare in fase di P.A.

Con le localizzazioni previste dallo strumento urbanistico attuativo saranno distinte le attività produttive da quelle commerciali e di servizio, anche al fine di assicurare alle attività commerciali il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi pubblici e privati così come stabiliti dalle presenti Norme.

**Destinazioni d'uso:**

- industriale ed artigianale
- commerciale
- commercio all'ingrosso e depositi
- di servizio

**Indici:**

- rapporto di copertura: 0,5 mq/mq.
- altezza massima: ml. 10.00 per gli edifici ad uso produttivo, senza limiti per volumi tecnici e per installazione di carri ponte o altre strutture speciali.

**Interventi ammessi per gli edifici esistenti:**

- sostituzione (s), fatte salve le categorie d'intervento puntualmente indicate negli elaborati del presente RU.

**D5.0**

**Zona stoccaggio e movimentazione merci**

Sono aree utilizzabili come parcheggio di superficie a servizio di attività produttive esistenti. Il suolo dovrà rimanere prevalentemente permeabile pur garantendo i fattori contro l'inquinamento del suolo e sottosuolo.

E' ammessa la realizzazione di strutture per il deposito delle merci, per la riparazione ed il lavaggio dei mezzi, per gli uffici destinati al controllo del movimento e per l'abitazione del personale di guardiania.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza addizioni. Non sono consentite attività commerciali di qualunque genere.

**D5.1 ambito artigianale del PIP La Monaca**

*(Ambito presente nel territorio comunale di Campiglia M.ma)*

**D5.2a ambito artigianale industriale del PIP di Campo alla Croce**

*(Ambito presente nel territorio comunale di Campiglia M.ma)*

**D5.2b opere idrauliche funzionali alla messa in sicurezza dell'ambito artigianale industriale del PIP di Campo alla Croce**

*(Ambito presente nel territorio comunale di Campiglia M.ma)*

**D5.2c ambito artigianale commerciale di Cafaggio**

*(Ambito presente nel territorio comunale di Campiglia M.ma)*

**D5.3 ambito artigianale e commerciale in località il Poggetto a Suvereto**

*(Ambito presente nel territorio comunale di Suvereto)*

#### **D5.4 ambito industriale, artigianale e commerciale di Montegemoli**

L'ambito di Montegemoli comprende:

- aree con destinazione produttiva assoggettate al vigente piano degli insediamenti produttivi (PIP) per le quali si rinvia alla relativa scheda PV 04;
- aree con destinazione produttiva esterne al PIP, identificate con la sigla D5.4a, la cui utilizzazione è ammessa con intervento diretto.

Per le aree assoggettate a PIP, ferma restando la validità delle previsioni del vigente piano attuativo fino alla sua scadenza, si dovrà procedere alla rielaborazione di un nuovo PIP o ad una variante, al fine di consentire un ordinato completamento dell'insediamento.

Per le aree identificate con la sigla D5.4a con intervento diretto sono ammessi gli interventi di completamento in conformità ai parametri urbanistici stabiliti per le zone D5. Per i fabbricati esistenti sono comunque ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia (s).

Per l'intero ambito produttivo la funzione commerciale è ammessa limitatamente alle seguenti tipologie:

- commercio all'ingrosso e depositi
- commercio al dettaglio (fino alle media strutture di vendita) per merci a consegna differita, così come definita dalla vigente normativa regionale in materia di commercio;
- commercio di prodotti per i quali è consentita la vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso, così come previsto dalla vigente normativa regionale in materia di commercio;
- commercio al dettaglio di merci direttamente prodotte dall'attività manifatturiera/artigianale insediata.

Per tutti gli interventi edilizi da realizzarsi nell'ambito produttivo di Montegemoli (interni o esterni al PIP) l'agibilità delle nuove strutture resta comunque subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dal vigente PIP e a quanto stabilito nelle norme di fattibilità geologica, idrogeologia e idraulica di cui al Titolo II, Capo III delle presenti NTA.

#### **D5.5 ambito artigianale e commerciale di San Rocco**

L'ambito è collocato ai margini dell'edificato urbano, tra Via Bachelet e Via della Pace, e comprende un tessuto a destinazione mista commerciale-produttiva-residenziale, esito delle previsioni del Piano Particolareggiato approvato negli anni '80.

Per i fabbricati esistenti (produttivi e residenziali) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia r1, r2.a, r2.b, r3.a, di sostituzione edilizia (s) nonché interventi di ampliamento orizzontale/verticale (am 1), anche in deroga al rapporto di copertura stabilito in via ordinaria per le sottozone D5. Detti interventi potranno essere funzionali all'adeguamento delle superfici produttive o residenziali esistenti nonché alla realizzazione di nuove unità abitative destinate ai titolari/gestori delle stesse, da asservire a queste per un periodo non inferiore a 60 anni mediante atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere presso la Conservatoria RR.II.. E' inoltre ammessa la realizzazione di strutture accessorie e di servizio alle attività artigianali, commerciali e di servizio quali tettoie, pensiline, campi da gioco e relativi spogliatoi/servizi igienici, impianti tecnologici e volumi tecnici.

In coerenza con quanto stabilito dalla disciplina del PS d'Area sono altresì ammissibili mutamenti di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti per funzioni di tipo commerciale

(contrassegnati con il codice 3 e 7.1) e di servizio (contrassegnati con il codice 6) di cui all'art. 17 delle presenti NTA, con esclusione delle medie strutture di vendita del settore alimentare (contrassegnati con il codice 3.01.01). Per i locali a destinazione direzionale/commerciale/artigianale collocati in fabbricati che, all'entrata in vigore delle presenti norme accolgono già la destinazione abitativa, sono inoltre ammessi mutamenti di destinazione per funzioni residenziali.

Non sono invece ammissibili mutamenti di destinazione d'uso per attività artigianali fatta eccezione per le attività di servizio alla residenza (contrassegnati con il codice 2.01). In considerazione della significativa presenza residenziale nell'ambito produttivo, per le attività artigianali e commerciali esistenti sprovviste di abitazione è comunque ammissibile la realizzazione di una unità abitativa, della slp massima pari a 130 mq., da asservire all'attività produttiva esistente per un periodo non inferiore a 60 anni, mediante atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere presso la Conservatoria RR.II.

#### **D5.6 ambito industriale, artigianale e commerciale di Montecaselli**

Il nucleo produttivo, situato ad ovest di Viale Unità d'Italia si estende a ridosso di Poggio Presepio includendo anche l'area asservita a deposito dell'azienda locale di trasporto pubblico (zona F5).

Si prevede il riordino ed il consolidamento dell'insediamento che necessita di interventi di adeguamento delle urbanizzazioni (viabilità di servizio, parcheggi, rete idrica e fognaria). A tal fine gli interventi preordinati all'ampliamento delle attività esistenti e all'insediamento di nuove attività (ovvero interventi di nuova edificazione ed ampliamento) sono subordinati alla redazione di un progetto complessivo di adeguamento delle urbanizzazioni da redigersi a cura del Comune e a spese dei soggetti attuatori a cui farà carico altresì la realizzazione, in quota parte, delle suddette opere e la cessione gratuita delle relative aree ove necessario. A tal fine gli operatori privati dovranno sottoscrivere, prima del rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi,

specifica convenzione con il Comune. E' comunque sempre ammessa la redazione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Per gli edifici esistenti inclusi nell'ambito artigianale sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia (s).

In tale ambito la funzione commerciale è ammessa limitatamente alle seguenti tipologie:

- commercio all'ingrosso e depositi
- commercio al dettaglio (limitatamente alle medie strutture di vendita) per merci a consegna differita, così come definita dalla vigente normativa regionale in materia di commercio;
- commercio di prodotti per i quali è consentita la vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso, così come previsto dalla vigente normativa regionale in materia di commercio;
- commercio al dettaglio di merci direttamente prodotte dall'attività manifatturiera/artigianale insediata.

#### **D5.7 ambito artigianale e commerciale di Terre Rosse**

L'ambito comprende diverse aree a destinazione produttiva-artigianale collocate nella fascia compresa tra la strada delle Terre Rosse ed il fosso Cornia Vecchio, alternate a nuclei abitativi e ad aree agricole residuali, che si conclude a sud con il punto d'ormeggio delle Terre Rosse. Si tratta quindi di un sistema insediativo di tipo lineare, direttamente

accessibile dalla strada delle Terre Rosse che si attesta, a nord, sulla strada della Base Geodetica in loc. Colmata. In corrispondenza di tale innesto si prevede la messa in sicurezza del nodo viabilistico mediante la realizzazione di una rotatoria.

L'ambito è in parte interessato dal corridoio infrastrutturale relativo al prolungamento della SS 398 e da aree soggette ad esondazione del fosso Montegemoli e fiume Cornia che ne riducono parzialmente la potenzialità di utilizzo. La realizzazione degli interventi edificatori e delle trasformazioni ammesse è pertanto subordinata alla preventiva attuazione delle opere di messa in sicurezza idraulica, così come stabilito nelle norme di fattibilità geologica, idrogeologia e idraulica di cui al Titolo II, Capo III delle presenti NTA.

Trattandosi di aree non contigue tra loro e direttamente accessibili dalla strada delle Terre Rosse, o dai lotti produttivi già esistenti, la nuova edificazione e le trasformazioni ammesse sono assentibili con intervento diretto nel rispetto dei seguenti criteri specifici:

- si dovrà mantenere una fascia alberata, con utilizzo prevalente di essenze sempreverdi, di ampiezza pari a 5 ml. lungo la strada delle Terre Rosse e di ampiezza pari a 10 ml lungo i perimetri esterni delle aree a destinazione produttiva ed in corrispondenza dei nuclei abitati, così come indicato negli elaborati grafici del presente RU; tali fasce alberate potranno comunque ospitare aree di sosta e parcheggio;
- in relazione alla collocazione ed alla conformazione dell'ambito produttivo, le dotazioni di standard pubblici di cui al DM 1444/68 potranno essere monetizzate, fatta eccezione per la quota di parcheggi di uso pubblico a servizio di attività commerciali che dovranno comunque essere reperite;
- è ammesso l'insediamento di attività di servizio e commerciali (fino alle medie strutture di vendita 3.01.01) , con esclusione di attività del settore alimentare (3.01);
- non è ammessa la realizzazione di abitazioni per il custode/gestore delle attività;
- previsione di tipologie edilizie omogenee per i fabbricati da collocare lungo la Strada delle Terre Rosse con utilizzo di materiali e soluzioni architettoniche di qualità e di tipo innovativo;
- previsione di adeguate aree attrezzate per agevolare la raccolta differenziata dei rifiuti;
- per gli edifici a destinazione produttiva-artigianale e per gli eventuali edifici a destinazione residenziale esistenti sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia (s).

#### **D5.8 ambito artigianale, commerciale e della logistica di Vignale Riotorto**

L'ambito, realizzato sulla base del Piano Particolareggiato approvato con atto della G.R.T. n. 4399 del 19.4.82 ormai scaduto, è localizzato in località Vignale, lungo la vecchia S.S. Aurelia.

L'insediamento è occupato in prevalenza dalla sede amministrativa e logistica della Coop. Toscana Lazio e da alcune piccole attività artigianali-commerciali. All'interno dell'ambito permangono ancora alcune aree residuali che potranno essere utilizzate per l'ampliamento o adeguamento delle attività esistenti o per l'insediamento di nuove attività, in conformità alle disposizioni comuni per gli ambiti D5 ed alle presenti norme d'ambito, subordinatamente alla risoluzione delle problematiche inerenti il rischio idraulico, così come puntualmente indicato nelle norme di fattibilità geologica,

idrogeologia e idraulica di cui al Titolo II, Capo III delle presenti NTA.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia (s).

In tale ambito la funzione commerciale è ammessa limitatamente alle seguenti tipologie:

- commercio all'ingrosso e depositi
- commercio al dettaglio (fino alle media strutture di vendita) per merci a consegna differita, così come definita dalla vigente normativa regionale in materia di commercio;
- commercio di prodotti per i quali è consentita la vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso, così come previsto dalla vigente normativa regionale in materia di commercio;
- commercio al dettaglio di merci direttamente prodotte dall'attività manifatturiera/artigianale insediata.

In sede di attuazione degli interventi di nuova edificazione dovrà essere valutata la necessità di adeguamento della rete viabilistica e delle urbanizzazioni esistenti, assicurando il reperimento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, o in alternativa la monetizzazione degli stessi, qualora ritenuto ammissibile dal Comune. Il rilascio dei permessi a costruire sarà pertanto subordinato alla sottoscrizione di specifica convenzione nel quale si dovranno regolare gli oneri a carico dei soggetti attuatori.

#### **D5.9 ambito produttivo S.O.L.**

L'ambito, occupato dall'impianto di produzione e stoccaggio di gas tecnici (ossigeno, azoto, argon) della soc. S.O.L., a prevalente servizio del vicino polo industriale siderurgico, è ubicato lungo Viale Unità d'Italia in corrispondenza con l'innesto di Via della Pace. L'ambito produttivo comprende anche il contiguo complesso edilizio (noto come "ex FIAT Volpi"), già utilizzato per funzioni direzionali e di servizio, attualmente dismesso.

Per l'ambito produttivo S.O.L. sono ammessi tutti gli interventi volti all'adeguamento impiantistico e funzionale nel rispetto del Rc del 60%; in relazione alla specificità delle lavorazioni, qualora risulti necessario per comprovate esigenze impiantistiche e gestionali, sono ammesse altezze superiori a quelle stabilite in via generale per le sottozone D5.

Gli interventi edilizi ed impiantistici preordinati allo sviluppo, alla diversificazione ed al potenziamento della produzione dello stabilimento sono tuttavia subordinati alla definizione di una più generale riqualificazione dell'ambito urbano interessato, volto al miglioramento ed alla ridefinizione dell'immagine complessiva dello stabilimento collocato in posizione strategica e ben visibile all'ingresso della città. Al conseguimento di tale obiettivo concorreranno anche i nuovi impianti ed edifici industriali che dovranno essere connotati dall'impiego di materiali e soluzioni architettoniche innovative.

A tal fine sono previsti i seguenti interventi, da definire contestualmente all'adeguamento/potenziamento impiantistico dello stabilimento produttivo esistente:

- interventi di *restyling* con utilizzo di soluzioni architettoniche e di arredo innovative ed appropriate al contesto industriale ed urbano (quali quinte ed elementi di schermatura metallica, ecc) al fine di caratterizzare diversamente l'immagine dello stabilimento sul fronte di Viale Unità d'Italia/Via della Pace;
- realizzazione di una fascia alberata, ad integrazione delle piantumazioni già esistenti, con messa a dimora di essenze ad alto fusto e rapido accrescimento sul

fronte del Parco urbano 8 marzo e degli insediamenti residenziali ubicati a monte dello stabilimento,

- realizzazione di percorsi pedonali ed arredi funzionali alla fruizione del Parco urbano 8 marzo;
- parziale o integrale demolizione del complesso edilizio dismesso (ex Volpi);
- nell'intervento di demolizione del complesso edilizio esistente si dovranno prevedere spazi pedonali e di relazione in continuità con il vicino McDonald ed aree a verde, da relazionare con il soprastante Parco 8 marzo anche mediante percorsi pedonali, per una superficie non inferiore a mq. 2.300, così come indicato nella tavola 2 del presente RU; tali aree, che concorrono al soddisfacimento degli standard di cui al DM 1444/68, dovranno essere sistemate a cura del soggetto attuatore e cedute gratuitamente al Comune.

I suddetti interventi saranno oggetto di un progetto complessivo e di una specifica convenzione da sottoscrivere con l'A.C. con cui verranno stabiliti tempi e fasi di attuazione degli stessi, anche in rapporto ed in proporzione all'entità degli investimenti dell'azienda destinati al potenziamento della capacità produttiva.

Gli interventi a carattere manutentivo, gli interventi minori di adeguamento impiantistico non preordinati al potenziamento della capacità produttiva dell'impianto, quelli necessari al raggiungimento di migliori *performance ambientali*, a soddisfare requisiti di igiene ambientale e sicurezza sui luoghi di lavoro e quelli finalizzati alla riduzione del rischio industriale, sono comunque sempre ammessi indipendentemente dalla sottoscrizione della suddetta convenzione.

In tale ambito è escluso l'insediamento di attività commerciali.

#### **D.5.10 ambito produttivo artigianale Torre del Sale**

L'ambito interessa le aree sottoutilizzate comprese tra il Fosso Cosimo e la centrale termoelettrica ENEL di Torre del Sale; in coerenza con quanto stabilito dal Piano Strutturale d'Area in tali aree è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive di tipo cantieristico o comunque connesse alla filiera nautica in relazione alla vicinanza con la darsena portuale di servizio alla centrale; è invece escluso l'insediamento di attività commerciali.

In relazione alla specificità delle lavorazioni, qualora risulti necessario per comprovate esigenze produttive e gestionali, sono ammesse altezze superiori a quelle stabilite in via generale per le sottozone D5 nel rispetto del Rc del 50%.

I nuovi edifici produttivi dovranno essere caratterizzati da soluzioni architettoniche e costruttive di qualità ed innovative appropriate al contesto industriale ed alla collocazione dell'area in prossimità della fascia costiera. Si dovranno inoltre adottare soluzioni orientate alla sostenibilità ambientale dell'intervento, quali:

- misure per il contenimento dei consumi idrici, (quali ad esempio la realizzazione di reti idriche duali, il riutilizzo di acque reflue a fini produttivi e la raccolta delle acque piovane da riutilizzare per fini non idropotabili)
- soluzioni specifiche volte al risparmio energetico come la scelta di criteri progettuali ad elevata performance energetica (quali ad esempio orientamento e schermatura degli edifici, utilizzo di materiali adeguati, ecc...);
- utilizzo di fonti energetiche rinnovabili privilegiando soluzioni integrate con gli edifici e gli impianti di nuova realizzazione;

- adeguate aree attrezzate per agevolare la raccolta differenziata dei rifiuti.
- In relazione alla collocazione dell'ambito produttivo, le dotazioni di standard pubblici di cui al DM 1444/68 potranno essere monetizzate.

L'intervento è subordinato alla elaborazione di un piano urbanistico attuativo convenzionato con cui si dovranno disciplinare le relative fasi di attuazione e le eventuali opere di interesse pubblico da porre a carico del soggetto attuatore.

In attesa dell'approvazione del suddetto piano è comunque ammessa l'installazione di strutture coperte a carattere temporaneo per lo svolgimento delle attività ammesse, che non determinino trasformazioni permanenti dello stato dei luoghi.

### ***Art. 67 - D7 commercio e ristorazione***

#### **D7.1 attività commerciali e della grande distribuzione**

In questi ambiti, generalmente rappresentati da attività esistenti, sono ammessi i centri commerciali, le medie e grandi strutture di vendita, ristoranti, pub, bar, pizzerie, ecc., secondo quanto previsto all'art. 17 cat. 3.01.01, 3.02.01 e 3.03 delle norme vigenti.

La trasformazione degli ambiti esistenti è ammessa con intervento diretto mentre per gli ambiti di nuova previsione è richiesta la predisposizione di un piano urbanistico attuativo. Per la sottozona D7.1 valgono i seguenti indici: rapporto di copertura: 0,5 mq/mq; altezza massima: ml. 10.00.

Ai fini di una riqualificazione funzionale, di accessibilità e di operatività, sono altresì ammessi gli interventi di ampliamento di medie strutture di vendita esistenti in conformità con quanto stabilito dal Piano Integrato del Commercio.

#### **D7.2 attività di ristorazione**

Se non specificatamente stabilito per ogni struttura dal presente Regolamento urbanistico, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r1.

Ove lo spazio pertinenziale lo consenta, e dietro dimostrazione che non vi è danneggiamento dei valori estetico percettivi o della funzionalità urbana, sono ammesse strutture coperte (quali gazebo, tensostrutture e simili) nel rispetto degli atti regolamentari vigenti.

##### **D7.2.1 La Perla del Golfo**

Per la struttura esistente, collocata in posizione panoramica sulla spiaggia di Baratti in loc. Villini, si prevede un intervento di complessivo riordino e riqualificazione mediante la sostituzione dei volumi esistenti (categoria d'intervento "s" di cui all'art. 26); il nuovo edificio avrà altezza massima pari a un livello fuori terra. Ad integrazione dell'attività di ristorazione è ammissibile l'esercizio di attività ricettiva della tipologia affittacamere (art. 55 della L.R. 42/2000). Tale previsione è comunque subordinata all'intervento di sostituzione edilizia dei manufatti esistenti ed alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo con il quale il proponente si impegna al mantenimento della funzione ricettiva/ristorazione e a quant'altro previsto dalla normativa di settore.

##### **D7.2.2 Demos**

Per la struttura esistente oggetto di recente di riqualificazione, attestata sulla piazzetta del nucleo edificato dei Villini (Baratti), si prevedono interventi di ristrutturazione edilizia

“r1”; sui manufatti precari presenti nel lotto sono ammessi interventi di sostituzione edilizia (categoria d'intervento “s” di cui all'art. 26). Ad integrazione dell'attività di ristorazione è ammissibile l'esercizio di attività ricettiva della tipologia affittacamere (art. 55 della L.R. 42/2000). Tale previsione è comunque subordinata all'intervento di sostituzione edilizia dei manufatti precari esistenti ed alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo con il quale il proponente si impegna al mantenimento della funzione ricettiva/ristorazione e a quant'altro previsto dalla normativa di settore.

### **D7.2.3 Bliss**

Per la struttura esistente, collocata sulla spiaggia di Salivoli in prossimità della foce dell'omonimo corso d'acqua sono ammissibili, in alternativa o ad integrazione dell'attività di ristorazione già operante, funzioni di tipo ricettivo (albergo o *bed and breakfast* di cui alla vigente normativa di settore). Per il fabbricato esistente sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia “r3a”. Sono comunque fatti salvi gli interventi previsti e disciplinati dal Piano Particolareggiato della costa urbana e del promontorio del Falcone, di cui alla scheda normativa PV7 del Dossier F del RU

### **D7.2.4 La Botteghina**

Per la struttura esistente, collocata lungo la vecchia Aurelia, in loc. Scopicci, si prevede un intervento di sopraelevazione della porzione del fabbricato attualmente di un solo piano fuori terra, al fine di dotare l'attività di ristorazione esistente di un presidio residenziale, destinato al gestore/proprietario della stessa.

Il fabbricato non dovrà comunque superare i due piani fuori terra.

La nuova unità abitativa non potrà comunque essere alienata separatamente dalla attività di ristorazione a cui è asservita. A tal fine dovrà essere sottoscritto specifico atto unilaterale d'obbligo in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Ad integrazione della attività di ristorazione è ammissibile l'esercizio di attività ricettiva della tipologia affittacamere (art. 55 della LR 42/2000).

### ***Art. 68 - D7.3 attività di autolavaggio***

E' ammessa la realizzazione di impianti e volumetrie in rapporto alle necessità dell'attività di autolavaggio.

La realizzazione degli interventi è subordinata alla presentazione del progetto edilizio, che deve contenere le indicazioni per il contenimento del consumo idrico, per il recupero delle acque di lavorazione, per il trattamento delle acque reflue e per la riduzione del rischio idraulico.

Non è ammessa la residenza, neanche per la guardiania.

### ***Art. 69 - D8 attività e attrezzature direzionali, militari, per l'ordine pubblico***

#### **D8.1 attività direzionali pubbliche e private, anche miste ad usi commerciali**

Sono consentiti interventi indicati sui singoli edifici nelle tavv. n. 2 del presente RU e quelli necessari a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro, comprensivi di limitati ampliamenti funzionali allo svolgimento delle attività.

Sono ammesse attività direzionali pubbliche e private, commerciali, a servizi ed attività espositive, di ristorazione funzionale alle attività prevalenti direzionali o commerciali.

### **D8.1.1 fabbricato in via Ruffilli**

Per la struttura esistente ubicata in via Ruffilli, è ammessa la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia “r2b”, per la riorganizzazione funzionale del fabbricato; l’ampliamento delle unità immobiliari esistenti potrà avvenire mediante l’utilizzo di una porzione della superficie delle ampie terrazze che caratterizzano l’immobile.

L’intervento è subordinato alla presentazione di un progetto edilizio unitario, esteso cioè all’intero fabbricato, e dovrà essere realizzato in modo tale da assicurare la discontinuità dei prospetti, determinata dall’alternanza dei vuoti/pieni.

Dovranno essere utilizzati materiali e soluzioni architettoniche uniformi e congrui ai caratteri ed alle finiture del complesso edilizio esistente.

Ad integrazione delle destinazioni commerciali e direzionali sono inoltre ammissibili attività artigianali di servizio di cui al punto 2.0.1 dell’art. 17 delle presenti norme.

### **D8.2 attrezzature militari e per l’ordine pubblico**

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione ed ai soggetti istituzionalmente competenti. L’edificazione è vincolata al rispetto delle norme riguardanti l’edilizia militare, l’ordine pubblico, e della disciplina degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in zona, ove specificatamente indicati dagli elaborati grafici del presente R.U. In assenza di una categoria d’intervento sono comunque ammessi limitati ampliamenti funzionali allo svolgimento delle attività.

#### ***Art. 70 - D9.1 alberghi***

Se non specificatamente stabilito per ogni struttura dal presente Regolamento urbanistico, sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r1, r2.a, r2.b negli edifici e complessi esistenti destinati ad attività alberghiere.

All’interno delle strutture alberghiere sono ammesse attività commerciali non alimentari purché integrate all’attività principale di servizio.

Ove lo spazio pertinenziale lo consenta, e dietro dimostrazione che non vi è danneggiamento dei valori estetico percettivi o della funzionalità urbana, sono ammesse strutture coperte (quali gazebo, tensostrutture e simili) per attività ludico-ricreative e di intrattenimento nel rispetto degli atti regolamentari vigenti.

Gli interventi si attuano mediante progetti unitari e sono estesi all’area di pertinenza corrispondente ad ogni singola struttura esistente, nei limiti e prescrizioni dettati dal presente articolo.

L’ambito d’intervento è costituito dall’area in cui sono localizzate le strutture, compresi i relativi servizi, i percorsi di accesso e i parcheggi, le attrezzature ricreative e gli spazi verdi.

#### **D.9.1.1 Hotel Esperia**

Per la struttura alberghiera esistente in loc. Canaletto è ammesso un incremento di slp pari a 200 mq. al fine di tamponare il porticato esistente posto al piano terreno dell’edificio; l’ampliamento è tuttavia subordinato alla completa demolizione e ricostruzione del porticato stesso al fine di perseguire una corretta integrazione architettonica con il complesso edilizio esistente.

E’ ammessa inoltre la copertura della scala esterna di accesso al mare mediante l’uso di

strutture e materiali leggeri.

### **D9.1.2 Hotel Est**

Per la struttura alberghiera esistente in via Piave è ammesso un incremento di Slp pari a 250 mq al fine di incrementare il numero dei posti letto, fino ad un massimo di 54 p.l., e la dotazione dei servizi esistenti.

L'ampliamento dovrà essere ottenuto attraverso la sopraelevazione di un piano del fabbricato esistente attualmente di due piani fuori terra, denominato "dependance", nonché attraverso la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica di tre piani fuori terra, di collegamento tra i due edifici attualmente occupati dalla attività ricettiva.

L'intervento dovrà perseguire una corretta integrazione architettonica con il complesso edilizio esistente.

L'accesso ai posti auto collocati nell'interrato dovrà comunque essere garantito da via Piave.

### ***Art. 71 - D9.2 residenze turistico alberghiere***

Se non specificatamente stabilito per ogni struttura dal presente Regolamento urbanistico, sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r1, negli edifici e complessi esistenti destinati ad attività di residenza turistico-alberghiera.

Ove lo spazio pertinenziale lo consenta, e dietro dimostrazione che non vi è danneggiamento dei valori estetico percettivi o della funzionalità urbana, sono ammesse strutture coperte (quali gazebo, tensostrutture e simili) per attività ludico-ricreative e di intrattenimento.

Gli interventi si attuano mediante progetti unitari d'intervento estesi all'ambito di intervento corrispondente all'area di pertinenza di ogni singola struttura esistente, nei limiti e prescrizioni dettati dal presente articolo.

L'ambito d'intervento è costituito dall'area in cui sono localizzate le strutture, compresi i relativi servizi, i percorsi di accesso e i parcheggi, le attrezzature ricreative e gli spazi verdi.

### ***Art. 72 - D11 strutture ricettive extra-alberghiere e residence***

Con la sigla D11 sono individuate le strutture extra-alberghiere e i residence esistenti, realizzate in attuazione del PRGC previgente al presente Regolamento urbanistico.

Se non specificatamente stabilito per ogni struttura dal presente Regolamento urbanistico, sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r1.

### ***Art. 73 - D13.1 aree ed attrezzature per la balneazione***

Sono ammesse tutte le attività di servizio alla balneazione così come disciplinate all'art. 69 della L.R. 42/2000 e ss.mm.ii. e dal relativo regolamento di attuazione.

Se non specificatamente stabilito per ciascuna struttura dal vigente Piano Particolareggiato della Costa Urbana e del Promontorio del Falcone (di cui alla scheda PV n.7), per le strutture esistenti sono ammessi interventi di sostituzione edilizia. Si dovranno comunque

impiegare materiali e soluzioni in sintonia con le tipologie previste dal suddetto PP e con il contesto marino.

### ***D13.2 insediamento turistico-residenziale***

*(disciplinato al successivo art. 83)*

#### ***Art. 74 - D13.3 strutture termali***

*(Ambito presente nel territorio comunale di Campiglia M.ma)*

#### ***Art. 75 – D14 nautica***

Le presenti norme assumono le definizioni delle strutture dedicate alla nautica da diporto contenute nell'art. 5 della Disciplina del Masterplan "La rete dei porti toscani" ai sensi del DPR 509/1997, che sono:

- il porto turistico quale complesso di strutture movibili e inamovibili realizzate con opere a terra e a mare allo scopo di servire unicamente o precipuamente la nautica da diporto e del diportista nautico, anche mediante l'apprestamento di servizi complementari;
- approdo turistico, ovvero la sezione dei porti polifunzionali aventi le funzioni di cui all'articolo 4 comma 3 della legge n. 84/1994, destinata a servire la nautica da diporto e il diportista nautico, anche mediante l'apprestamento di servizi complementari;
- i punti di ormeggio ovvero le aree demaniali marittime, gli specchi acquei dotati di strutture che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all'ormeggio, alaggio, varo e rimessaggio di piccole imbarcazioni e natanti da diporto.

Le modalità attuative per i porti e gli approdi turistici e per i punti di ormeggio sono definite dagli articoli 9 e 10 della disciplina del Masterplan "La rete dei porti toscani".

Gli interventi per la realizzazione delle opere a terra e a mare di porti e approdi turistici sono attuati mediante piani regolatori portuali, che costituiscono atti di governo del territorio ai sensi della Lrt 1/2005.

In riferimento alle definizioni sopra riportate e in rapporto alla funzione prevalente, le infrastrutture marittime che costituiscono il sistema complessivo per la portualità e la nautica nel territorio comunale di Piombino sono suddivise in:

- D14.1 porti marittimi e aree portuali con funzioni di tipo commerciale, industriale, di servizio passeggeri e peschereccia, classificabili in base all'Art. 4 della Legge 28.1.1994 n° 84.
- D14.2 complesso integrato della nautica, articolato in polo del diportismo (D14.2.a) e polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche (D14.2.b).
- D14.3 approdi turistici, comprendenti opere ed impianti idonei alla ricettività dei natanti da diporto, esistenti, soggetti a riqualificazione senza incremento;
- D14.4 punti di ormeggio, ovvero le aree demaniali marittime, gli specchi acquei ed i corsi d'acqua dotati di strutture che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all'ormeggio, alaggio, varo e rimessaggio di piccole imbarcazioni e natanti da diporto.

Gli ambiti D14.1, D14.2, definiti dal presente articolo sono normati al successivo articolo

96 (Titolo IV Disciplina delle trasformazioni, degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, Capo II Interventi di trasformazione degli assetti infrastrutturali). Gli ambiti D14.3 e D14.4, definiti dal presente articolo, sono di seguito disciplinati.

#### **D14.3.1 Porto turistico di Salivoli**

Il porto di Salivoli, collocato nel settore occidentale urbano, della capacità di circa 500 posti barca, è stato realizzato alla fine degli '90 in attuazione della Variante al PRG approvata con deliberazione della G.R.T. n. 4551 del 18.12.1995 e del Progetto di Massima, oggi decaduto, approvato dalla Regione Toscana con deliberazione G.R.T. n. 242 del 7.04.1997 ai sensi della L.R. 36/79, e della D.C.R.T. n. 258/1992.

Per il porto esistente sono ammessi, con intervento diretto:

- eventuali modifiche interne porto che non incidano sulla configurazione complessiva dello stesso, nel rispetto dei requisiti di sicurezza, funzionalità nonché delle direttive di cui all'Allegato II del Masterplan "La rete dei porti toscani" relative a qualità progettuale, standard a terra e dei servizi, standard nautici e standard ambientali;
- realizzazione di tettoie per il ricovero delle imbarcazioni e per le attività di rimessaggio, di altezza massima pari a 6 mt. e superficie coperta massima di 800 mq;
- per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia r1 di cui agli artt. 20, 21 e 24 del presente RU.; sono inoltre ammessi interventi di ampliamento orizzontale/verticale (am.1) fino ad un massimo di 230 mc. con riferimento all'intero complesso portuale;
- realizzazione di nuovi fabbricati da destinare ad attività di servizio e/o commerciali per una volumetria massima di 1300 mc., e altezza massima pari a 6 mt., da localizzare in prossimità del piede della falesia.

Tutti gli interventi edilizi ammessi dovranno comunque uniformarsi e richiamare i caratteri architettonici e formali dei fabbricati esistenti, con le differenziazioni conseguenti alle diverse destinazioni funzionali, perseguendo l'obiettivo di un insieme morfologicamente unitario ed organico e ben integrato rispetto alle componenti paesaggistiche che caratterizzano l'ambito.

All'interno del porto sono ammesse tutte le attività di accoglienza, alaggio, rimessaggio, manutenzione delle imbarcazioni, i servizi al diportista, i servizi alla persona nonché le attività commerciali di cui ai punti 3.03 e 3.02.02 dell'art. 17 del presente RU.

Sono fatti salvi gli obblighi assunti nei confronti del Comune dal soggetto attuatore, in forza della convenzione rep. n. 16203 del 20.05.1998 sottoscritta in sede di rilascio della concessione edilizia per la realizzazione dell'approdo, con particolare riferimento alla fruizione collettiva della spiaggia di Salivoli. Gli obblighi di cui alla suddetta convenzione potranno essere trasferiti nell'atto definitivo di concessione demaniale dell'approdo.

#### **D14.3.2 Porticciolo di Marina**

L'area che accoglie il porticciolo di Marina, ubicato nel cuore del centro storico della città, è disciplinato dal vigente Piano di Recupero approvato con deliberazione CC. n. 52 del 25/06/2008, di cui alla scheda PV n.10 del presente RU alla quale pertanto si rinvia.

#### **D14.4.1 Punto d'ormeggio Terre Rosse**

Lungo il fosso Cornia Vecchia, in loc. Terre Rosse é presente un ormeggio di notevoli dimensioni (circa 680 posti barca) che è stato oggetto di recenti interventi di adeguamento funzionale ed infrastrutturazione, realizzati sulla base di un piano urbanistico attuativo oggi decaduto (PdR approvato con deliberazione C.C. n. 91/1999).

Sono ammissibili interventi di adeguamento dei servizi esistenti, entro il limite massimo di 2.600 mq. di slp complessivi, e di risagomatura dei corsi d'acqua, anche funzionali al potenziamento del punto d'ormeggio, con possibilità di installazione di pontili galleggianti, nei limiti e con le soluzioni tecniche compatibili con la sicurezza idraulica.

In considerazione delle possibili integrazioni funzionali tra il punto d'ormeggio, il contiguo ambito produttivo del Gagno (D5.11) disciplinato all'art. 95 delle presenti norme ed il polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche (D14.2.b), disciplinato all'art. 96 delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di darsene interne lungo l'asta del fosso, funzionali al potenziamento del punto d'ormeggio e/o alle esigenze delle imprese insediate nel suddetto ambito produttivo.

Gli interventi previsti sono subordinati alla definizione di un nuovo piano urbanistico attuativo che potrà estendersi all'intero ambito del punto d'ormeggio o in alternativa essere circoscritto a ciascuno dei sub-ambiti assegnati ai diversi soggetti gestori dello stesso. Qualora gli interventi di potenziamento del punto d'ormeggio interessino le aree del contiguo ambito produttivo del Gagno, il piano attuativo sarà comunque accompagnato dalla elaborazione di un complessivo *Masterplan*, ovvero di una progettazione unitaria non di dettaglio, che dovrà definire le modalità di accesso veicolare, la configurazione di massima e l'assetto funzionale degli ambiti interessati, previa intesa dei soggetti attuatori.

In relazione alle reciproche interazioni funzionali ed alla natura degli interventi proposti, potrà in ogni caso essere presentato un unico piano attuativo esteso, oltreché all'ambito del punto d'ormeggio (sottozona D14.1) anche al contiguo ambito produttivo del Gagno (sottozona D5.11), previa intesa dei soggetti attuatori.

Il piano attuativo dovrà comunque essere corredato delle specifiche valutazioni ambientali previste dall'art. 10 delle presenti norme, in base alle quali sarà valutata la sostenibilità dei nuovi carichi insediativi previsti in termini di posti barca.

L'efficacia delle previsioni del piano attuativo in ordine alla realizzazione di eventuali darsene interne a servizio del punto d'ormeggio è comunque subordinata all'attivazione e alla conclusione di specifico accordo di pianificazione di cui all'art. 21 della L.R. 1/2005.

In assenza di piano attuativo sono ammissibili, per il patrimonio edilizio e le infrastrutture esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione edilizia r1, e comunque tutti gli interventi diretti a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro.

#### **D14.4.2 Punto d'ormeggio Fosso Acquaviva**

Lungo le sponde del fosso Acquaviva è presente un punto d'ormeggio che è stato oggetto di recenti interventi di adeguamento funzionale realizzati sulla base del Piano Particolareggiato del Parco Territoriale della Costa Orientale e della Sterpaia (approvato con deliberazione C.C. n. 138/1999), oggi decaduto.

Per l'ormeggio esistente sono consentiti interventi di manutenzione delle sponde del fosso, delle dotazioni nautiche esistenti nonché dei pennelli a mare con esclusione del prolungamento degli stessi.

E' ammessa inoltre la realizzazione di attrezzature a servizio dell'ormeggio costituite dai locali per la sede dell'associazione nautica e di locali accessori da adibire a spogliatoi, servizi igienici e ricovero attrezzi da collocare all'interno delle strutture di servizio alla balneazione già realizzate in loc. Perelli in attuazione del suddetto PP.

#### **D 14.4.3 Punto d'ormeggio Fosso Valnera**

Lungo le sponde del fosso Valnera è presente un punto d'ormeggio che è stato oggetto di recenti interventi di adeguamento funzionale realizzati sulla base del Piano Particolareggiato del Parco Territoriale della Costa Orientale e della Sterpaia (approvato con deliberazione C.C. n. 138/1999), oggi decaduto.

Per l'ormeggio esistente sono consentiti interventi di manutenzione delle sponde del fosso, delle dotazioni nautiche esistenti nonché dei pennelli a mare con esclusione del prolungamento degli stessi.

E' ammesso inoltre il risanamento conservativo del casello di Carbonifera all'interno del quale potranno trovare collocazione locali di servizio per il punto d'ormeggio e/o attività ricettive della tipologia affittacamere, di cui all'art. 55 della L.R. 42/2000 e s.m.i.

#### **D14.4.4 Punto d'ormeggio Golfo di Baratti**

All'estremità occidentale del Golfo di Baratti è presente un campo boe che occupa una superficie di circa 3,5 ettari, prevalentemente a mare. Essa include, oltre allo specchio acqueo suddiviso in diverse concessioni demaniali per attività di diporto e noleggio imbarcazioni – pesca sportiva, anche alcuni manufatti precari e un edificio in muratura.

Il presente Regolamento Urbanistico persegue la razionalizzazione e il riordino dell'area occupata dal campo boe nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici, al fine di adeguare la qualità dei servizi nautici offerti.

Si prevede pertanto la razionalizzazione ed implementazione delle attrezzature di servizio al campo boe, da gestire in forma consortile, quali uno scivolo di alaggio, uno/due pontili galleggianti, servizi igienici e piccole strutture per il deposito delle attrezzature nautiche, in luogo delle attuali strutture precarie.

In relazione alla contiguità ed alle connessioni funzionali del punto d'ormeggio con il Parco Pubblico Territoriale di Baratti Populonia, disciplinato al successivo art. 93, l'attuazione di tali interventi verrà disciplinata nel Piano Particolareggiato del Parco.

## ***CAPO II      IL TERRITORIO RURALE E APERTO***

### ***Art. 76 - Zone agricole: definizione e articolazione***

Il presente RU definisce le zone agricole E, articolate in sottozone agricole *En*, in relazione all'articolazione del sistema del territorio rurale e aperto in subsistemi e all'individuazione dei beni del territorio rurale e aperto quali invarianti strutturali del Piano strutturale vigente, disciplinate nelle Norme, Titolo III Capo I Sezioni I e III della Parte II – Statuto e nelle Norme relative alle Unità territoriali organiche elementari del medesimo Piano.

Le sottozone agricole sono:

- E1 area agricola produttiva
- E2 area agricola di interesse paesaggistico d'insieme
- E2/fl area di pertinenza fluviale, bene del territorio aperto, invariante strutturale PS
- E3 area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori
- E4 area boscata, bene del territorio aperto, invariante strutturale PS
- E5 area umida e palustre, bene del territorio aperto, invariante strutturale PS
- E6 area agricola frazionata
- E7 area per impianti di acquicoltura e produzione ittica
- E8 area per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi
- E9 area per le colture ortoflorovivaistiche
- E10 area destinata ad attività estrattive

Le zone agricole sono componenti di caratterizzazione paesaggistica, come indicato dal PIT/PPR. In relazione ai valori storico culturali ed estetico percettivo indicati dal PIT/PPR per l'ambito di paesaggio 23 della Val di Cornia, si danno le seguenti corrispondenze:

- le parti del territorio rurale che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane, che rivestono valore paesaggistico per la configurazione del sito, per il paesaggio agrario, per il rapporto morfologico fra città e territorio rurale corrispondono alle sottozone E1;
- l'ambito rurale di valore paesaggistico, adiacente ai centri storici e agli aggregati, nel quale si stabiliscono relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale, corrisponde alle sottozone E2, E3, E4.

Le regole dettate per le sottozone E perseguono:

- nelle sottozone ove prevalgono i valori paesaggistici e naturalistici, la tutela e la salvaguardia dei valori paesaggistici, ambientali e naturali del territorio. Ai fini di detti obiettivi sono promosse le attività dell'uomo a condizione che sia garantita la sostenibilità delle azioni di trasformazione del paesaggio e il mantenimento delle risorse essenziali del territorio: aria, terra, acqua. Ogni trasformazione deve garantire la permanenza degli indicatori sensibili all'ambiente, ai valori umani, al benessere collettivo, in grado di apprezzare la qualità ambientale come ragione di insediamento di attività pregiate. Tali indicatori concorrono a determinare il grado di ammissibilità delle trasformazioni del paesaggio;
- nelle sottozone ove prevalgono le capacità produttive dei suoli, la tutela e la salvaguardia dei valori rurali. Ai fini di detti obiettivi sono promosse le attività agricole esercitate dall'uomo a condizione che sia garantita la sostenibilità delle

azioni di trasformazione del paesaggio rurale. Qualunque utilizzazione del territorio rurale deve garantire la salvaguardia della biodiversità; le colture agrarie devono essere condotte nel rispetto dei cicli della natura, con particolare preferenza ai cicli biologici o biodinamici. Agli operatori agricoli spetta il compito prioritario di preservare la risorsa idropotabile sia attraverso nuove tecniche d'irrigazione sia attraverso ordinamenti colturali a bassa esigenza idrica. L'utilizzazione del paesaggio rurale, inoltre, deve rispettare le regole per la salvaguardia da fenomeni di frana, smottamento, alluvione, ristagno, esondazione.

Le suddette corrispondenze permettono di applicare gli obiettivi stabiliti dal comma 13 dell'art.7 dello Statuto/Strategie-Risorsa Paesaggio del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno, per la salvaguardia del mosaico paesaggistico rurale.

#### ***Art. 77 - Regole generali e comuni per la protezione delle risorse***

Le risorse territoriali che costituiscono riferimento per la perimetrazione, per le conseguenti variazioni e per la definizione della disciplina degli assetti edilizi, urbanistici, infrastrutturali e della protezione ambientale e paesaggistica, sono morfologiche, idrogeologiche, vegetazionali, faunistiche, colturali, insediative, fondiarie, infrastrutturali. Di seguito si elencano le norme di carattere generale e comuni a tutte le sottozone E, salvo se diversamente indicato nelle regole per le specifiche sottozone.

Tali norme devono essere rispettate in tutti i piani, programmi e progetti, generali e di settore, pubblici e privati, e costituiscono riferimento per le politiche di settore e di spesa di autorità, enti e soggetti competenti.

Nelle **aree di interesse archeologico** individuate negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, modificabili in ogni tempo senza che ciò costituisca variante urbanistica, le lavorazioni di profondità superiore a mt. 1,00 possono essere eseguite solo previa comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica.

Per quanto riguarda i **sistemi idrogeopedologici**, si stabiliscono le seguenti regole:

- conservazione del reticolo idrografico e delle opere di bonifica ed in particolare di quelle storiche;
- realizzazione delle opere spondali con tecniche di ingegneria ambientale;
- tutela delle aree di ravvenamento delle falde idriche sotterranee e divieto di escavazione in alveo e di riduzione del grado permeabilità del suolo nelle aree di ravvenamento;
- mantenimento a cielo aperto dei corsi d'acqua e nel corso naturale;
- regolamentazione dei prelievi in falda e da acque superficiali;
- mantenimento e, ove necessario, ripristino della vegetazione spondale;
- difesa delle capacità di autodepurazione dei terreni;
- divieto di impermeabilizzazione dei suoli, salvo quanto puntualmente specificato dalle presenti norme;
- esclusione delle escavazioni in zone franose se non per interventi di bonifica;
- difesa dell'insabbiamento delle foci dei corsi d'acqua;
- ammissibilità delle immissioni liquide in relazione alla legislazione nazionale e regionale.

Ai fini delle **conservazione dei valori ambientali e degli assetti idrogeologici** nelle zone agricole non è ammesso:

- ridurre la consistenza delle formazioni arboree lineari individuate negli elaborati grafici di piano e tutelate dal presente strumento;
- eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
- eliminare e asfaltare la viabilità podereale esistente con manto bituminoso tradizionale;
- diminuire il grado di efficienza idraulica della rete scolante superficiale;
- eseguire opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagni ed impaludamenti;
- procedere con asportazione di materiale arido se non nelle quantità strettamente necessarie per nuovi ordinamenti colturali di aziende agricole.

Per gli emungimenti di acqua dal sottosuolo a scopo irriguo si dovranno osservare le disposizioni contenute nelle presenti Norme ed in quelle geologico-tecniche di fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico.

Per quanto riguarda i **sistemi vegetazionali** si stabiliscono le seguenti norme:

- mantenimento e ripristino delle aree boschive, fatte salve le operazioni di rimboschimento compensativo previste dalla normativa vigente;
- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, ecc)
- divieto d'impiego di essenze estranee e infestanti;
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna;
- ricostruzione delle alberature lungo le strade;
- mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- conservazione nella fascia costiera della flora arbustiva, della macchia, della flora arborea e degli elementi floristici minori;
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo: filari di alberi, cespugli, canneti, etc. anche al fine di garantire la permanenza di reti e corridoi ecologici.

Per quanto riguarda la **fauna selvatica** si stabiliscono le seguenti norme:

- tutela della fauna esistente e ricostituzione di un insieme in equilibrio con le risorse ambientali;
- definizione dei programmi di ripopolamento e di regolamentazione dell'attività venatoria e di pesca in base alla normativa vigente.

Per quanto riguarda gli **assetti colturali** si stabiliscono le seguenti norme:

- sono indicati come prioritari il mantenimento e il ripristino di colture tradizionali, la cui fattibilità o meno deve essere motivata nei programmi di miglioramento agricolo ambientali;
- le produzioni agricole devono eliminare o ridurre significativamente fattori inquinanti in base a tecnologie agronomiche opportune;
- è fatto divieto di smaltimenti solidi e liquidi, compresi i fertilizzanti chimici e i pesticidi, inquinanti e alteranti le proprietà del suolo e delle risorse idriche;
- è fatto divieto di arature secondo modalità alteranti l'equilibrio idrogeologico dei

- terreni;
- è ammesso lo sviluppo agro-ecologico riguardante le coltivazioni alternative, le produzioni vinicole e olivicole, gli allevamenti minori;
- sono sempre ammesse coltivazioni alternative (colture officinali, tartufi, frutti di sottobosco);
- sono sempre ammessi prati-pascoli e foraggiere nei crinali e nei poggi non boscati;
- sono prescritti il mantenimento e il ripristino degli oliveti di valore testimoniale ed ambientale e delle prode storiche.

Per quanto riguarda *l'assetto fondiario*, al fine di salvaguardare gli usi agricolo-produttivi e con essi i presidi per la tutela paesaggistica dei luoghi, si applicano le disposizioni di seguito riportate.

I programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale e i progetti di sistemazione ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, che dovranno essere restaurati e ripristinati, quali terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, assetti morfologici paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.

Non sono consentiti, in tutto il territorio rurale, i frazionamenti catastali di terreni che diano luogo a particelle catastali inferiori alle superfici fondiarie minime prescritte dal Piano Territoriale di Coordinamento, o in carenza di questo della LR 1/2005. Qualora il PTC definisca minimi fondiari distinti per la realizzazione di abitazioni agricole e per annessi agricoli, le superfici minime a cui riferirsi sono quelle necessarie per la realizzazione dei nuovi annessi agricoli

Fanno eccezione al divieto di frazionamento, oltre alle operazioni effettuate mediante approvazione di programma aziendale, le seguenti casistiche:

- a) le operazioni di ricomposizione fondiaria aventi lo scopo di incrementare la base produttiva di aziende esistenti tali da portare alla costituzione di un fondo agricolo di estensione uguale o superiore alle superfici fondiarie minime di cui sopra;
- b) le operazioni di rettifica o aggiustamento di confini così come definiti dalla normativa vigente;
- c) i frazionamenti di cui all'art. 30 DPR 380/2001, ultimo comma, e quelli necessari per delimitare le aree di pertinenza dei fabbricati da iscrivere al catasto urbano;
- d) i frazionamenti che si rendono necessari per realizzare opere ed interventi di interesse pubblico e conseguenti all'attivazione di procedure espropriative;
- e) i frazionamenti derivanti da variazioni di coltura, a condizione che le colture oggetto di variazione risultino significative ai fini produttivi in presenza di parametri stabiliti dal PTCP;
- f) i frazionamenti conseguenti ad interventi di mutamento della destinazione d'uso approvati con programma aziendale;

Sono inoltre fatti salvi i frazionamenti derivanti da:

- risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
- estinzione di enfiteusi o servitù prediali;
- successioni ereditarie;
- divisioni patrimoniali quando la proprietà del bene si sia formata antecedentemente al 29 aprile 1995.

- cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età degli imprenditori agricoli professionali.

Le **modifiche del suolo** sono gli interventi di modificazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno, e comprendono la realizzazione di manufatti, infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità.

Ferme restando le norme nazionali e regionali, gli interventi di modifica del suolo, se necessari, devono limitarne l'erosione per evitare il trasporto solido di materiale e l'aumento della velocità di deflusso delle acque.

Gli interventi non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, e devono essere eseguiti secondo quanto previsto dalle classi di fattibilità di cui al Titolo II Capo III delle presenti Norme, nonché nel rispetto della normativa tecnica vigente in materia di rischio idraulico.

Sono vietati in tutto il territorio comunale movimenti di terra volti all'abbattimento di terrazzamenti, ciglionamenti, formazioni calanchive.

Per quanto riguarda gli **assetti infrastrutturali** si stabiliscono le seguenti norme, fatto salvo quanto diversamente indicato all'art. 57:

- conservazione e manutenzione della viabilità esistente, compresa quella poderale;
- divieto di chiusura di strade e percorsi;
- divieto di costruzione di nuove strade per traffico meccanizzato, mentre sono ammessi limitati interventi di adeguamento che non determinino significative alterazioni morfologiche, le infrastrutture funzionali alle attività agricole e agrituristiche e quelle necessarie per la vigilanza e la sicurezza;
- ripristino di soddisfacenti condizioni ambientali e paesaggistiche in presenza di situazioni di degrado geomorfologico;
- divieto di tubodotti in superficie e di attraversamento con linee aeree per il trasporto di energia elettrica ad alta e media tensione sostenute da tralicci, fatta eccezione per le sottozone E1;
- utilizzazione della viabilità esistente a scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico.

Il recupero della viabilità poderale e vicinale che dovrà essere privilegiato in ogni intervento di riqualificazione funzionale per la migliore circolazione e per i collegamenti, è finalizzato a:

- mantenere attiva una rete viaria altrimenti destinata a ridursi o degradarsi;
- ritrovare una maglia articolata di supporto alla viabilità principale, nella salvaguardia di percorsi storici e tradizionali;
- costituire una rete di collegamento "leggera" per permettere una fruizione di tutto il territorio, delle sue risorse paesaggistiche e storiche, promuovendo circuiti del tempo libero e del turismo alternativo;
- costituire una sede per mobilità leggera, ossia percorsi pedonali, percorsi trekking, ciclocross, percorsi vita, percorsi verdi.

In caso di opere di manutenzione, adeguamento o nuova realizzazione di viabilità pubblica o privata, laddove consentita, si devono utilizzare materiali congrui per colori e consistenza, limitare le altezze dei muri a retta e garantire la conservazione delle opere minori e dei manufatti di valore documentale nonché delle alberature, a meno che ciò non

pregiudichi l'opera.

Il mantenimento e il recupero della viabilità poderale e vicinale sono obbligatori in ogni intervento, pubblico o privato.

E' consentito il consolidamento della viabilità poderale e vicinale attraverso l'utilizzo di terre stabilizzate o di altre tecniche che per cromia ed impiego di materiali non alterino la percezione consolidata del paesaggio rurale. E' comunque escluso l'utilizzo di asfalto tradizionale.

Non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio pedonale sulla viabilità vicinale e comunale.

Per le reti di trasporto di energia in uscita dalla Centrale Termoelettrica di Torre del Sale e dalle Centrali elettriche cogenerative interne all'area industriale siderurgica, nonché dalla stazione elettrica dei Forni, sono ammesse deroghe alla realizzazione di linee elettriche aeree.

Si deve tuttavia osservare il criterio della creazione di "corridoi" in cui concentrare le reti di trasporto energetico al fine di evitare la loro casuale disseminazione sul territorio.

Per quanto riguarda *l'assetto urbanistico e edilizio* si stabiliscono le seguenti regole:

- divieto di ogni tipo di costruzione i cui limiti superiori delle coperture superino le linee di crinale o le vette dei poggi;
- la realizzazione di campi da tennis e piscine è ammessa nelle aree di pertinenza degli edifici solo se non comportano impatto negativo paesaggistico o ambientale;
- è fatto obbligo di mantenere in efficienza il sistema dei terrazzamenti;
- per la pavimentazione di aree di sosta e di parcheggio in territorio rurale e aperto, pubbliche e private, a servizio o meno di insediamenti agricoli, turistici, produttivi o residenziali, è prescritto l'uso di materiali permeabili e tali da garantire il rapido deflusso delle acque piovane e il trattamento superficiale antipolvere. E' vietato l'impiego di manti impermeabili continui, come asfaltatura e simili nonché l'uso di autobloccanti in cemento se non nella tipologia del greenpav. Sono vietati materiali, colori e pose in opera nonché "disegni" della pavimentazione che abbiano caratteri riconducibili agli spazi urbani e non al territorio rurale. L'area di parcheggio deve essere protetta e qualificata da idonee alberature o schermata con siepi cespugliose sempreverdi, costituite da essenze arboree tipiche locali.

Gli scarichi delle acque delle cucine e dei WC che non possono essere convogliati nella fognatura comunale dovranno essere trattati con autonomi e/o comuni impianti di depurazione e smaltimento nel rispetto delle norme vigenti.

Per questi dovranno essere adottate, in relazione alle caratteristiche delle zone, tecniche ecocompatibili anche finalizzate al recupero e riutilizzo delle acque depurate.

### ***Recinzioni e fondi chiusi***

Le recinzioni in aree agricole sono ammesse per delimitare le corti delle abitazioni e delle relative pertinenze. Esse dovranno essere realizzate con cancellate, siepi o rete metallica, dell'altezza massima di metri 2,00. La parte inferiore della recinzione potrà essere realizzata con paramento in muratura di altezza non superiore ad un metro.

I terreni agricoli possono essere delimitati da recinzioni o fondi chiusi in funzione della conduzione agraria, per :

- per particolari coltivazioni;

- per le coltivazioni di aziende florovivaistiche;
- per la protezione e l'integrità dei raccolti;
- per allevamenti zootecnici e aziende faunistico-venatorie;
- per la produzione e cattura della fauna selvatica.

Le recinzioni in aree agricole sono altresì ammesse per lo svolgimento delle attività compatibili con il territorio rurale e aperto così come disciplinate dai successivi articoli nonché per delimitare impianti energetici da fonti rinnovabili così come disciplinati al precedente art. 57.

Le suddette recinzioni non sono ammesse per le attività ortive per autoconsumo, fatto salvo quanto stabilito per le sottozone E6.

I fondi chiusi sono soggetti alle specifiche disposizioni di legge.

Le recinzioni funzionali alle attività sopra elencate dovranno essere realizzate esclusivamente con pali di legno o ferro e rete a fil di ferro non verniciato, a maglia larga, per un'altezza massima di 2,00 metri. Sono fatte salve le recinzioni di aziende agricole di allevamento e cattura di fauna selvatica e faunistico-venatorie, le cui altezze saranno adeguate al tipo di esigenza produttiva. Non è ammesso l'impiego del filo spinato.

#### ***Art. 78 - Regole generali e comuni di uso e di valorizzazione delle risorse***

Salvo quanto diversamente dettato nelle regole specifiche per le sottozone, le seguenti regole generali e comuni sono sempre applicabili.

#### ***definizioni funzionali***

Le diverse categorie di intervento e destinazioni d'uso ammesse nelle sottozone fanno riferimento alle seguenti aggregazioni e definizioni funzionali, che devono essere utilizzate nei piani e nei programmi di settore e nei progetti pubblici e privati.

Sono attività agricole la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo, la silvicoltura, la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco, il vivaismo forestale in campi coltivati, gli allevamenti zootecnici, gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Sono funzionali all'attività agricola gli annessi e gli impianti necessari alla conduzione dei fondi e all'esercizio delle attività stesse nonché le abitazioni per l'imprenditore agricolo professionale, per i familiari coadiuvanti e per gli addetti a tempo indeterminato. L'attività agrituristica è attività connessa e complementare a quella agricola, ai sensi delle leggi vigenti in materia.

Sono attività compatibili, integrative di quelle agricole, le seguenti:

- attività per la valorizzazione, di degustazione e di vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- attività faunistico-venatorie;
- attività comunque definite integrative dell'agricoltura dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Sono compatibili con il territorio rurale e aperto, altre attività localizzate o da localizzare articolate in:

- pubbliche e/o di interesse pubblico quali realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio di attività etc.

- strutture ricettive di cui al Capo I e Capo II del Titolo II della LR 42/2000;
- ristoranti, bar;
- attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale della Val di Cornia;
- attività sportive, per il tempo libero, per la motorietà, ricreative compatibili con il territorio aperto anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive;
- attività di aviosuperficie nei limiti stabiliti dalla normativa vigente;
- attività estrattive in conformità ai piani di settore regionale e provinciale;
- produzione di energia;
- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli;
- attività ortive per autoconsumo;
- residenziali civili e residenziali assistite (quali residenze per anziani, residenze sanitarie, ecc.).

Al fine di aumentare l'accessibilità e la fruibilità del sistema del territorio rurale e aperto sono date le seguenti regole per ***i percorsi ciclabili, i percorsi pedonali e le ippovie, e per la rete dei percorsi escursionistici.***

E' sempre ammessa la sistemazione e l'adeguamento della viabilità e dei percorsi esistenti, nonché la realizzazione di nuovi tracciati, per scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico. A tal fine il Comune od i soggetti pubblici competenti, potranno redigere specifici piani attuativi o progetti di opera pubblica. In prossimità di tali percorsi potranno essere allestite aree attrezzate con tavoli e panche in legno per la sosta degli escursionisti e stazioni di posta, consistenti in tettoie, mangiatoie e abbeveratoi in legno per lo stazionamento dei cavalli. Lungo la rete dei percorsi ed in prossimità delle attrezzature di servizio potrà essere collocata la relativa segnaletica. Per i percorsi d'interesse territoriale individuati nel DOSSIER D denominato *Sistemi della mobilità urbana e rete ciclabile extraurbana*, i soggetti pubblici competenti potranno procedere alle espropriazioni necessarie alla realizzazione e alla fruizione degli stessi. In alternativa si potrà procedere alla stipula di specifiche convenzioni con i proprietari delle aree interessate al fine di disciplinare l'uso pubblico dei percorsi nonché le modalità di gestione e di manutenzione degli stessi.

Per la realizzazione del sistema di relazioni costituito dai percorsi ciclabili e pedonali e dalle ippovie si deve privilegiare l'utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati; si deve prevedere l'attraversamento marginale di campi e di proprietà, appoggiandosi su segni del terreno già individuabili; si deve tener conto della presenza lungo i percorsi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali, per garantire percezioni positive e opportunità di conoscenza del territorio; si deve utilizzare il più possibile una tecnica realizzativa di tipo leggero, tramite miglioramento del fondo stradale ove esistente, o sua nuova realizzazione, con manto in materiale permeabile. Per la delimitazione, possono essere utilizzati bordi e cordoli, il più possibile senza risalto sul terreno e staccate in legno. E' prescritta l'installazione di apposita segnaletica, naturale e artificiale, atta a sottolineare la natura dei percorsi, marcati il più possibile dalla presenza di essenze e di alberature che ne definiscano il

tracciato e i luoghi che attraversano e dove conducono. In generale, deve essere privilegiata la rete esistente: strade vicinali, doganiere, tratturi, percorsi di accesso a edifici.

### ***valorizzazione della produzione vinicola***

Il presente RU intende favorire lo sviluppo del settore vitivinicolo quale importante comparto produttivo ed economico del territorio della Val di Cornia, stabilendo le regole finalizzate a difendere la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e aperto, inteso quale ambito paesistico ambientale, interessato dagli interventi del settore, considerate le esigenze produttive moderne; così mettendo in opera le indicazioni del Piano strutturale vigente che stabiliscono di *“tenere conto delle tendenze in atto, ma orientare le attività agricole alla vocazione del territorio nei suoi aspetti fisiografici, pedologici, botanici, agronomici, culturali e visuali, in modo che il loro sviluppo sia sostenibile e durevole”*.

Il presente RU considera il paesaggio agrario consolidato quale un bene composto da seminativi, vigne di piccola o media estensione, uliveti, filari di alberi da frutto, filari di cipressi, macchia, fossi circondati e coperti di vegetazione spontanea, ciglionamenti, muretti a secco, capaci di costituire una “maglia” o “rete”, dotata di funzionalità produttiva ed ecologica e in grado di generare percezioni estetico percettive di “bel paesaggio”.

Le regole generali e comuni, sia per la protezione che per la valorizzazione delle risorse contenute nel presente Capo, oltre alle specifiche date di seguito, sono tese a conciliare lo sviluppo economico del settore vitivinicolo con la difesa della funzionalità ecologica e con la bellezza del paesaggio, e sono prescrittive.

E' fatto obbligo conservare gli elementi costitutivi del paesaggio storico (muretti, piante, filari divisorii, ciglionamenti, ecc.).

Le nuove aree messe a coltura devono essere progettate rispettando obbligatoriamente le prescrizioni stabilite per i ***nuovi impianti arborei specializzati*** e secondo i criteri dati in ordine alla ***Rete ecologica***, inibendo l'estensione indifferenziata e livellata con componenti in grado di interromperla, come strade, fossi, scarpate e simili, per incrementare il mosaico del paesaggio agrario.

Sono obbligatorie le sistemazioni idraulico-agrarie, ai fini di:

- impedire alle acque di scorrimento superficiale di raggiungere velocità erosive e, viceversa introdurre tecniche e strumenti per convogliarle verso valle, riducendo così sensibilmente l'erosione;
- aumentare il tempo di concentrazione dei deflussi con conseguente riduzione dei picchi di portata;
- incrementare le componenti dell'assetto paesaggistico, ambientale e socio-culturale;
- consentire una tempestiva ed ottimale esecuzione delle pratiche agricole.

### ***zonazione vinicola***

La zonazione delle aree vitate è uno strumento che definisce le appropriate strategie per il governo del territorio rurale e concorre alla valorizzazione della produzione vinicola di qualità.

In riferimento alla valorizzazione della produzione vitivinicola, la zonazione si articola in:

- la macrozonizzazione vitivinicola, avente lo scopo di individuare la potenzialità vinicola di grandi aree;
- la microzonizzazione vitivinicola, che può giungere ad indagini che riguardano le singole aziende o le singole particelle vitate in quanto applicata a zone di produzione più limitate.

Gli obiettivi perseguiti dal presente RU sono:

- acquisire una maggiore conoscenza sul tema vinicolo e renderla patrimonio condiviso della collettività;
- favorire la produzione vinicola in quanto fattore di identità territoriale;
- promuovere l'enoturismo;
- costruire un quadro conoscitivo quale risorsa per i progetti pubblici e privati di valorizzazione del territorio rurale e aperto.

Si assume come riferimento per la macrozonizzazione vinicola l'ambito coincidente con l'area DOC Val di Cornia.

Il livello della microzonizzazione è assegnato ai progetti operativi, approvati tramite programmi di miglioramento agricolo ambientale.

### ***strada del Vino***

Il territorio della Val di Cornia partecipa alla promozione turistica dei prodotti enogastronomici anche attraverso l'ente "Strada del vino Costa degli Etruschi" il quale raggruppa la D.O.C. Montescudaio, la D.O.C. Val di Cornia, la D.O.C. Bolgheri, la D.O.C. Isola d'Elba.

Si stabiliscono le seguenti norme d'indirizzo:

- qualunque trasformazione morfologica che avvenga in prossimità della strada del vino Costa degli Etruschi deve essere valutata anche in ragione della salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali;
- i presidi edilizi di valore storico ed architettonico devono essere mantenuti e salvaguardati;
- le alberature esistenti, isolate od in filari, le masse vegetazionali di confine, le macchie di campo, le piante di ulivo alternate ai filari di vite, devono essere mantenute salvo che ciò si dimostri impossibile per ragioni di sicurezza od igiene;
- i cartelloni pubblicitari, siano essi posti in prossimità di strade statali, provinciali o comunali, devono essere a basso impatto visivo e non possono in alcun modo alterare eventuali prospettive di paesaggio;
- i chioschi per la vendita di prodotti tipici, dove ammessi, devono essere realizzati con i materiali indicati nelle presenti norme e devono essere collocati in posizione tale da non pregiudicare la vista d'insieme;

### ***modificazioni morfologiche***

Tutte le trasformazioni del suolo per l'impianto di nuovi vigneti devono essere condotte nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche del terreno.

Al fine di garantire la difesa del suolo nelle pratiche colturali comportanti trasformazioni dei suoli, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni per la realizzazione di **nuovi impianti arborei specializzati**:

- nelle aree con pendenza superiori al 35% i nuovi impianti di vigneto specializzato

- (compresi i reimpianti) devono essere realizzati su superfici accorpate non superiori a 2,5 ha;
- corpi vitati contigui possono essere realizzati solo se separati da viabilità poderale o fasce di rispetto di ampiezza non inferiore a mt. 3, cespugliate, arborate in permanenza con specie vegetali di interesse agrario o forestale;
  - vigneti o frutteti specializzati realizzati su superfici con pendenze superiori a 35% devono essere realizzati comunque con sistemazioni che garantiscono un'adeguata regimentazione delle acque superficiali;
  - nelle aree con pendenze inferiori al 35% i nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) devono essere realizzati con superfici accorpate non superiori a 4 ha;
  - nei nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) è vietato l'utilizzo di pali in cemento o acciaio;
  - è vietata la messa in produzione di vigneti su versanti con pendenze superiori al 45% se non terrazzati;
  - su versanti con pendenze fra il 30% e il 45% è vietato l'impiego di filari a rittochino ed è altresì vietato l'espianto di vecchi oliveti se non per comprovate esigenze fitosanitarie;
  - la modellazione del terreno per l'impianto di nuovi vigneti non può comportare un'asportazione di materiale inerte superiore a 500 metri cubi per ettaro e non possono essere modificate le quote altimetriche del terreno per misure superiori a 50 centimetri.

Qualora gli interventi di modificazione fondiaria siano contestuali alla realizzazione di opere di miglioria dell'azienda agricola, il Programma aziendale deve contenere tutti i riferimenti alla natura geologica e pedologica del terreno, le informazioni sulla pendenza del terreno e su eventuali fenomeni di erosione del suolo o qualunque altro fenomeno di dissesto in atto; infine esso deve dare conto delle tecniche colturali che si vogliono impiegare per eliminare tali effetti negativi.

Lo stesso Programma aziendale deve contenere, fin quanto possibile, le informazioni circa i principali fattori climatici quali latitudine e longitudine, temperature medie, giorni/anno di piovosità, umidità del terreno. Inoltre, devono essere elencate le colture esercitate a confine con le aree vitate onde favorire la presenza di coltivazioni compatibili con la produzione vinicola.

### ***sistema informativo territoriale delle aree vitate***

Le indagini ed il quadro conoscitivo elaborati costituiscono la base del Sistema Informativo della Val di Cornia per le aree vitate.

Le aree vitate perimetrare nella cartografia del quadro conoscitivo del Piano Strutturale d'Area scaturiscono sia dall'acquisizione della carta regionale dell'uso del suolo sia da verifiche dirette. Alla carta così ottenuta deve essere assegnato esclusivamente un valore ricognitivo circa l'ordine di grandezza della coltura vinicola del comprensorio e non può essere utilizzata per comprovare o no la reale utilizzazione dei suoli.

Il SIT delle aree vitate della Val di Cornia verrà aggiornato periodicamente anche con il contributo delle informazioni contenute nei programmi aziendali. Il lavoro di costruzione della banca dati rappresenta il primo passo verso la creazione del censimento delle aree vitate.

Il SIT delle aree vitate della Val di Cornia rappresenta uno strumento utilizzabile anche

dall'esterno. Le amministrazioni comunali potranno stipulare apposite convenzioni con il Consorzio produttori vino DOC, o con altri enti interessati, per l'approfondimento del quadro conoscitivo.

### ***La “nuova architettura del vino”***

La crescita del turismo “gastronomico-culturale” legato alla produzione vitivinicola, parti entrambi del più vasto interesse per il territorio toscano e la molteplicità dell'offerta di benessere, cultura, paesaggio che lo rende attrattivo, sono fattori che il presente RU considera nel dettare le regole che seguono, relative alla ammissibilità delle cantine eccedenti le capacità produttive dei fondi nonché delle cantine di rilevante dimensione.

Tali regole non prescrivono localizzazioni né dimensioni, né, infine, caratteri tipologici; ma affrontano il tema dell'inserimento dell'architettura specialistica contemporanea nei paesaggi toscani, fortemente consolidati e connotati.

Il presente RU considera le scelte architettoniche contemporanee, espressioni delle capacità produttive del territorio, non come situazioni da “nascondere” nel paesaggio consolidato, ma come opportunità per valorizzare, riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità.

Al fine di rendere possibile l'introduzione di architettura contemporanea nel territorio rurale e aperto, finalizzata alla produzione vitivinicola e al turismo enogastronomico, e affinché le aziende che lavorano in tale settore possano diventare capisaldi della difesa del paesaggio consolidato e della sua evoluzione, è ammessa la realizzazione di nuove cantine, le cui dimensioni, localizzazioni e caratteristiche architettoniche non sono predeterminate dal presente RU, ma contenute nel Programma aziendale, ai sensi della legge regionale vigente in materia, con i contenuti di seguito descritti, nel rispetto di condizioni, limiti e vincoli statutari del PS vigente.

Per la realizzazione di cantine a carattere industriale che da sole eccedono le capacità produttive dei fondi il programma aziendale, oltre agli elaborati di rito, elencati nel presente RUC e nel Regolamento edilizio comunale, contiene rappresentazioni progettuali ed esemplificazioni, schemi grafici, documentazione fotografica, in forma libera e nella migliore articolazione in quantità e in qualità perché chiunque possa comprendere le ragioni progettuali e gli effetti attesi, in particolare sul paesaggio.

Sono comunque contenuti obbligatori:

- descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- descrizione delle risorse ambientali presenti e interessate dall'intervento, con particolare attenzione ai caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc), rappresentati tramite rilievo e documentazione fotografica;
- lettura analitica e di scomposizione del paesaggio entro il quale va a collocarsi la cantina, indipendentemente dai limiti aziendali, per il riconoscimento delle componenti del mosaico paesistico organizzate in relazione ai valori ecologici-naturalistici, storico-culturali, estetico-percettivi (quali orografia e idrografia, geologia, geomorfologia, uso del suolo, vegetazione, insediamenti, ricchezze e beni storico-culturali, eventi culturali, opere agrarie e idrauliche, reti infrastrutturali, lettura delle componenti della rete ecologica, lettura storica dei processi di trasformazione e individuazione dei livelli e degli elementi di permanenza, lettura delle rappresentazioni letterarie o pittoriche del paesaggio e dei principali eventi sociali ed economici della collettività di riferimento);

- lettura diagnostica del paesaggio, per individuare gli stati delle risorse che lo compongono, eventuali degradi e alterazioni compiute o in atto;
- lettura ricompositiva, per comprendere le molteplici relazioni visuali (da dove vedo, cosa vedo, quanto vedo), funzionali ecologiche (caratterizzate dalla continuità), estetico percettive (caratterizzate da attrattività e piacevolezza), storico culturali (riconoscibilità nel tempo, modificazione tramite attività antropica), etc;
- valutazione della trasformazione indotta, tramite comparazione fra lo stato del paesaggio iniziale e quello dopo l'intervento, rendendo esplicito e di facile comprensione se l'intervento altera o non altera il funzionamento del paesaggio, se è coerente con la struttura del paesaggio e vi si integra, se interrompe relazioni paesaggistiche, se introduce componenti estranee, se riesce a conservare, a valorizzare, o a compensare, a trasformare il paesaggio, creandone di nuovo;
- descrizione delle opere ambientali e paesaggistiche legate all'intervento, quale miglioramento o incremento della rete ecologica, delle opere agrarie, e simili, eventuale contestuale incremento o miglioramento delle aree vitate, incremento della biodiversità;
- descrizione del progetto imprenditoriale, dell'investimento, delle relazioni con il tessuto sociale ed economico del territorio ove si localizza, e di eventuali interventi culturali o relativi ad aree e fabbricati aziendali, necessari in quanto collegati funzionalmente all'intervento di realizzazione della nuova cantina.

Ai fini degli interventi di cui al presente punto:

- sono ammessi, oltre a quelli tradizionali, anche forme, materiali e tecniche diversi da quelli tradizionali, che sappiano indurre sensazioni estetico percettive di armonia e corretta relazione con il paesaggio pre-esistente;
- l'uso di elementi architettonici, di tipologie edilizie e di materiali tradizionali è vietato qualora siano utilizzati tramite approcci mimetici falsati, che producono effetti, dannosi per il paesaggio, di "vernacularismo";
- è prescritta la piena consonanza fra funzione e forma;
- è vietato l'uso "posticcio" dei materiali tipo pietrame faccia vista o mattone, che devono essere utilizzati, se di finitura, con la piena dignità riconoscibile negli esempi architettonici consolidati e di pregio, anche solo testimoniale;
- è vietato localizzare la nuova cantina in aree di alto rischio geologico, idrogeologico o idraulico e in aree caratterizzate da particolari eccellenze paesaggistiche soggette a conservazione;
- è preferibile non aprire nuove viabilità, ma piuttosto utilizzare quelle esistenti, eventualmente adeguate ai nuovi carichi.

In tali casi, il programma ha valenza di piano attuativo ed è assoggettato a processo di valutazione ai sensi dell'art. 11, comma 2 della L.R. 01/2005 e dell'art. 10 delle presenti NTA.

L'Amministrazione Comunale è libera di consultare, nelle forme che ritiene più consone, anche formando una apposita commissione, le associazioni culturali e gli esperti locali, nazionali, internazionali, in materia di produzione vitivinicola piuttosto che di paesaggio, di storia, di architettura, di ambiente, di natura.

Le cantine normate dal presente punto sono annessi agricoli, ai sensi e per gli effetti della

LRT 1/2005; non possono pertanto mutare d'uso; vi sono ammessi tutti gli interventi affinché l'annesso sia funzionale alla conduzione agricola. Esse sono recuperabili, come annessi agricoli, anche al mutare della proprietà o delle conduzioni agricole, mantenendo la loro destinazione anche in successivi programmi di miglioramento agricolo ambientale. Gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo del territorio possono riconoscere alle "cantine d'autore" la capacità di costituire patrimonio edilizio da conservare per valori architettonici o testimoniali; solo in tal caso, detti strumenti e atti possono prevederne la conservazione e il riuso dell'intero volume, purché con caratteri consoni alla ruralità e al paesaggio di appartenenza.

### ***Rete ecologica***

Il presente RU, in applicazione del vigente PS, affida all'intero territorio rurale e aperto, la capacità di funzionare quale ambito paesistico ambientale, e quindi con un ruolo attivo quale rete ecologica ecosistemica diffusa, strumento di tutela e valorizzazione della biodiversità.

In quanto coincidente con il sistema del territorio rurale e aperto, la rete ecologica non è indicata sugli elaborati grafici del presente RU, ma è sovrapposta alle destinazioni urbanistiche, in modo da permettere lo svolgimento delle attività e degli usi regolati dalle presenti Norme, aumentando le prestazioni ambientali e paesaggistiche del territorio rurale e la qualità della vita e della salute umana in esso.

Tramite l'identificazione operata dal presente RU, fra territorio rurale e aperto e rete ecologica comunale, questa può essere collegata con altre eventuali reti ecologiche di Comuni contermini e contribuire all'infittimento delle reti ecologiche di livello superiore (regionale, Rete Natura 2000).

Ai fini di mantenere e incrementare concretamente la rete ecologica, si definiscono le seguenti opere:

- di "completamento" della rete attraverso azioni di rinaturalizzazione di aree e siti degradati alterati che possono essere riportati a condizioni di naturalità;
- di "miglioramento" degli elementi esistenti mediante azioni di rinaturalizzazione, ossia di aggiunta di caratteri naturalistici e relative prestazioni ad aree o siti non compromessi.

Le suddette opere sono promosse e realizzate tramite piani e programmi di settore da parte degli enti e soggetti competenti e tramite progetti pubblici e privati: esse, inoltre, possono essere contenute nei programmi di miglioramento ambientali fra le opere di sistemazione ambientale e nei progetti di deruralizzazione per la sistemazione delle pertinenze ove vi si ravvisino tali possibilità.

Ai fini della programmazione agricolo ambientale, si stabilisce che, ove sia più marcata la frammentazione e conseguentemente la perdita di naturalità, le aziende agricole devono individuare superfici da destinare alle opere di completamento e di miglioramento precedentemente definite.

Per dette opere si individuano come siti di applicazione prioritari argini di fossi, canali e invasi irrigui o laghetti artificiali, confini di proprietà dove realizzare nuove siepi camperecce e potenziare quelle esistenti, alberate di strada poderali, aree di rispetto dei pozzi pubblici.

Gli interventi devono essere accompagnati, ove possibile, da una riduzione dei livelli di intensificazione delle tecniche colturali e da avvicendamenti agronomicamente diversificati.

### ***Art. 79 - Regole per la progettazione edilizia nel territorio rurale***

Gli interventi di nuova edificazione e di trasformazione o recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale dovranno essere attuati nel rispetto dei seguenti principi e criteri progettuali, fatte salve ulteriori indicazioni o prescrizioni stabilite dalle presenti norme in riferimento alle singole sottozone agricole o a specifiche tipologie di intervento.

#### ***Criteri per la localizzazione e la realizzazione di nuovi edifici e per interventi sul patrimonio edilizio esistente***

Fermo restando che la nuova edificazione deve essere localizzata nel rispetto del modello insediativo rurale consolidato, che ha formato il paesaggio agrario caratterizzante la sottozona nella quale l'intervento si colloca, si dettano le seguenti regole:

- si deve sempre rispettare la morfologia del terreno per non alterare il rapporto edificio/terreno, conservare le opere agrarie e rispettare la trama insediativa consolidata;
- si deve tendere all'equilibrio, di forma e di immagine, dei nuovi edifici rispetto a regole d'uso e di assetto storicamente e culturalmente consolidate, in grado di assicurare validi esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza;
- la collocazione dei nuovi edifici deve risultare palesemente coerente con i processi storici di formazione del paesaggio rurale nel quale si situa, preferibilmente in prossimità di fabbricati ove preesistenti, in modo tale che i nuovi edifici formino, con quelli esistenti, complessi organici sotto il profilo morfologico, od in aderenza a muri o terrazzamenti o ciglioni esistenti, sempre che ciò non alteri il valore storico testimoniale dei fabbricati esistenti, o quello percettivo derivante dal loro rapporto con il paesaggio circostante e con altre opere agrarie o spazi rurali organizzati eventualmente esistenti; sono fatte salve soluzioni diverse per comprovate esigenze produttive, di sicurezza e igienico-ambientali;
- è obbligatoria la conservazione di elementi costitutivi del paesaggio storico (muretti, piante, filari divisorii, ciglionamenti ecc.) rientranti in pertinenze degli edifici soggetti a interventi edilizi, per non perdere il rapporto tra edificio e contesto sopra richiamato;
- deve essere prioritariamente utilizzata la viabilità di accesso esistente con possibilità di razionalizzazione della stessa per ragioni di ordine funzionale;
- l'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, devono essere contenuti al minimo, e le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie devono far parte integrante del progetto;
- qualora la pendenza del terreno lo consenta, sono preferibili soluzioni interrato o in seminterrato, al fine di non alterare sostanzialmente le caratteristiche paesaggistiche del contesto circostante;
- i nuovi edifici devono essere ubicati in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio ove vi siano valori panoramici da conservare;
- le corti e altri spazi rurali pertinenziali organizzati devono essere convenientemente sistemati ed arborati con essenze autoctone o comunque di

pregio sia arboree che arbustive.

La progettazione deve dimostrare di garantire l'inserimento della costruzione nel territorio tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale, contenuto come elaborato riconoscibile nel Programma aziendale, ove previsto, o nel progetto edilizio.

I nuovi interventi di trasformazione e le ristrutturazioni a fini abitativi dovranno essere conformati a principi di sostenibilità ambientale e corretto uso delle risorse. A tal fine si dovrà privilegiare:

- l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento dell'edificio privilegiando volumi compatti e prevedendo l'orientamento dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest (con una tolleranza di 30 gradi);
- una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico preferendo ampie superfici vetrate verso SUD o SUDOVEST progettate con elementi o schermature che evitino il surriscaldamento estivo; per il lato nord le superfici vetrate dovranno invece tendere al rapporto minimo di legge;
- la realizzazione di serre solari vetrate, non riscaldate e non destinate alla permanenza continuativa di persone, disposte verso SUD, con funzione di captazione solare passiva; le serre solari devono essere apribili ed ombreggiabili (quindi dotate di opportune schermature mobili e rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
- la messa a dimora di essenze arboree, di tipo autoctono, per ottenere il raffrescamento dalla radiazione solare estiva e la schermatura dai venti prevalenti invernali;
- il recupero delle acque meteoriche riutilizzabili attraverso la raccolta in apposite cisterne interrato.

### ***Materiali e stile edilizio-architettonico***

Le costruzioni devono essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche che permettano di mantenere la percezione del paesaggio agrario e rurale, costituito da consolidate relazioni fra territorio non edificato e forme, colori e materiali delle edificazioni tradizionali.

Il richiamo alle costruzioni tradizionali, tuttavia, non deve essere una soluzione "superficiale"; a tal fine:

- è prescritta la piena consonanza fra funzione e forma;
- i materiali tipo pietrame faccia vista o mattone devono essere utilizzati, se di finitura, con la piena dignità riconoscibile negli esempi architettonici consolidati e di pregio, evitandone l'uso "posticcio", al fine di non produrre effetti dannosi di tipo "vernacolare";
- è vietato l'uso del cemento a vista;
- sono escluse le coperture piane, salvo comprovate motivazioni tecnico-costruttive o di contestualizzazione tipologica.

In particolare si preferiscono forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e con eventuali portici e loggiati compresi all'interno delle pareti perimetrali degli edifici.

Per tutti gli interventi edilizi possono essere utilizzati mattoni, pietrame a faccia vista o muratura intonacata a calce con colori tradizionali. I materiali dovranno essere di norma rispondenti ai requisiti della bioarchitettura, elencati nel repertorio dei materiali bioecologici emanato dalla Regione Toscana.

Sono da preferirsi infissi in legno o in ferro, in particolare per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente soggetto alla categoria d'intervento del restauro (c). Sono comunque ammessi materiali diversi se in sintonia con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato.

Per le coperture è prescritto l'impiego del laterizio, se coerente con i caratteri tipologici ed architettonici originari del fabbricato (esistente o di nuova realizzazione); non è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca. Sono invece ammesse soluzioni e materiali diversi per le coperture se in sintonia con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato. Per i pluviali è prescritto l'utilizzo del rame.

Sono ammessi materiali e forme della contemporaneità, purché sappiano integrarsi nel contesto quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza e a capacità di dialogo con i caratteri paesaggistici.

Per gli annessi agricoli si sceglieranno materiali di finitura e particolari costruttivi il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni ad uso abitativo, fatte salve specifiche esigenze di ordine agricolo produttivo.

#### ***Parametri edilizi per nuovi edifici rurali***

Fatte salve le specifiche disposizioni relative alle diverse sottozone agricole, sono stabiliti i seguenti parametri:

##### *Annessi agricoli:*

l'altezza massima dei nuovi annessi agricoli non potrà superare ml. 5,00. Sono ammesse altezze maggiori per annessi destinati a specifiche attività ed esigenze aziendali.

##### *Abitazioni rurali:*

l'altezza massima delle nuove abitazioni rurali non potrà superare ml. 7,00, salvo altezze maggiori in relazione alla messa in opera di interventi di riduzione del rischio idraulico.

I portici e i loggiati realizzati in aderenza delle pareti perimetrali dovranno rispettare i limiti dimensionali indicati dal Regolamento Edilizio.

#### ***Interventi di sistemazione delle aree di pertinenza***

Ogni intervento nelle aree di pertinenza, ivi comprese le recinzioni, non deve assumere carattere urbano, tale da configurarle come "giardini di tipo urbano" né comportare, di conseguenza, la perdita degli spazi pertinenziali unitari ai complessi ed edifici che devono invece mantenere i caratteri di appartenenza al territorio rurale e aperto. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è pertanto vietato il frazionamento fisico attraverso recinzioni.

Tale divieto vale anche per la delimitazione degli spazi esterni pertinenziali di unità abitative ottenute tramite cambio di destinazione d'uso e frazionamento di edifici esistenti.

E' ammessa la realizzazione di strutture leggere in legno o in metallo verniciato in coloriture da armonizzare con il contesto circostante, aperte sui lati, nei limiti dimensionali stabiliti dal Regolamento Edilizio. Tali strutture potranno essere coperte con vegetazione rampicante, tessuto, canniccio o con pannelli solari termici o fotovoltaici

finalizzati all'autoconsumo domestico.

Per l'eventuale pavimentazione degli spazi esterni, sia privati che di uso comune o pubblico, si dovranno utilizzare materiali e forme storicamente consolidate e coordinate tra loro nell'aspetto esteriore.

Nelle nuove sistemazioni tutte le pavimentazioni devono avere carattere di permeabilità ad eccezione dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici e dovranno comunque essere contenute allo stretto necessario per la fruizione del complesso immobiliare; nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici le soluzioni proposte devono garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque e si devono utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale.

E' vietata l'impermeabilizzazione dei terreni mediante asfaltatura. Sono preferibili sistemazioni con ghiaie e acciottolati, anche stabilizzati. Linee elettriche esterne, cavi del telefono etc. dovranno essere interrati dal punto di allaccio delle utenze, salvo parere contrario dell'ente erogatore dei servizi.

I passaggi ed i camminamenti pedonali, devono essere pavimentati con materiali tradizionali con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi e altri elementi estranei all'ambiente rurale; nella realizzazione degli impianti di illuminazione degli spazi scoperti deve essere mantenuta la qualità dell'insediamento e del paesaggio circostante e delle relative percezioni, anche notturne, fermi restando i requisiti di accessibilità e sicurezza, mediante la messa in opera di pali di altezza adeguata, tali cioè da non determinare "l'effetto urbano", opportunamente schermati e orientati verso il basso.

I cavi della rete elettrica e telefonica e qualsiasi altro tipo di conduttura devono essere interrati e non devono comparire sulle facciate, né devono attraversare altre aie, giardini, cortili e strade.

Nelle aree di pertinenza degli edifici e complessi edilizi sono ammesse anche attività a servizio delle residenze o delle attività ricettive, quali piscine, campi da tennis, campi e aree per pratiche ludiche e sportive, ivi comprese quelle ippiche.

Tali attività devono avere carattere pertinenziale e non di pratica o attrezzatura sportiva autonoma e non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto.

Le attrezzature pertinenziali devono sempre rispettare le seguenti condizioni generali:

- mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno;
- in nessun punto il piano dei campi da tennis o il bordo superiore della piscina possono discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno;
- rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- eventuali schermature a verde e piantumazioni devono utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla presentazione del rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'impianto nonché, per le piscine, alla definizione delle modalità di approvvigionamento idrico.

Sono stabilite le ulteriori seguenti prescrizioni:

- per le piscine non si devono realizzare muri a retta né alterare eventuali viabilità rurali e opere agrarie anche minori esistenti; deve essere dimostrato un sufficiente approvvigionamento idrico autonomo e continuo nonché la fattibilità idrogeologica; le sistemazioni esterne, compresa la pavimentazione perimetrale,

devono essere realizzate con materiali conformi ai luoghi quali cotto, legno, manto erboso, pietra naturale e simili a seconda del contesto; il rivestimento del fondo e delle pareti deve essere realizzato in colori chiari neutri; macchinari e accessori devono essere interrati o completamente nascosti in vani tecnici opportunamente dissimulati; l'illuminazione della zona circostante deve essere bassa o interrata;

- per i campi da tennis non si deve determinare sensibile trasformazione alle giaciture dei suoli preesistenti; non devono essere distrutte viabilità rurale e opere agrarie anche minori; la superficie di gioco (sottofondo e finiture) deve essere realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti l'intorno; la recinzione deve essere contenuta in altezza massima di m. 3,00; non devono essere realizzati nuovi annessi per locali accessori;
- per le attività ippiche, possono essere installati box per cavalli, realizzati in legno, poggiati su platea, con superficie massima di 14 mq per ogni animale, nel numero massimo pari al numero di capi che risultano in proprietà al nucleo familiare dei residenti, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Qualunque altra opera pertinenziale finalizzata all'esercizio di attività sportive e ricreative a servizio delle attività principali del complesso edificato del quale sono pertinenza, quando non comportante strutture fuori terra né impermeabilizzazione dei suoli, è sempre ammissibile, fermo restando quanto sopra stabilito.

#### ***Art. 80 - Mutamento della destinazione d'uso***

In caso di mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali e non, sono ammesse le attività di cui alle *definizioni funzionali* del precedente art. 78.

Sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso nei seguenti casi:

- per gli edifici ed i manufatti di interesse storico architettonico, tipologico e testimoniale che hanno conservato integralmente o parzialmente le caratteristiche originali, così come individuati nelle schede del DOSSIER C e successive eventuali implementazioni sostanziali di cui all'art. 42;
- per gli edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella agricola, con esclusione dei capannoni; sono comunque esclusi da tale fattispecie i mutamenti di destinazione per funzioni residenziale di annessi e manufatti isolati che non costituiscono pertinenza dei fabbricati principali o che non sono parte integrante di fabbricati e/o complessi edilizi;
- per le unità abitative rurali esistenti e per gli annessi, qualora collocati al piano terra di residenze civili e rurali, fermo restando quanto previsto dall'art. 45 della L.R. 01/2005.

Gli annessi agricoli aventi caratteristiche costruttive di tipo industriale e/o senza valori storico testimoniali, anche quando siano scaduti gli obblighi derivanti da atti d'obbligo o convenzioni precedentemente stipulati, possono mutare la destinazione d'uso esclusivamente per le seguenti utilizzazioni:

- attività ippiche e pensionati per animali domestici
- funzioni di tipo ludico/ricreativo/sportivo
- funzioni di tipo sanitario/assistenziale (comprese residenze per anziani, residenze sanitarie, ecc.).
- funzioni culturali, museali ed espositive.

In tali casi, le nuove funzioni insediate non dovranno comportare alterazione della rete viaria né rilevanti carichi urbanistici in rapporto al contesto specifico.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso l'assetto degli edifici esistenti è quello che risulta in atti alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Il riuso degli edifici dovrà risultare in ogni caso compatibile con le categorie d'intervento ammesse dal presente RU.

Gli annessi agricoli in genere devono essere considerati nella loro unitarietà ai fini di un possibile riuso, anche qualora interessino porzioni di fabbricato. Pertanto, la modificazione della destinazione d'uso deve essere descritta da un progetto unitario esteso all'intero fabbricato, anche se questo dovesse risultare in proprietà frazionata.

In caso di mutamento della destinazione d'uso in residenza, per ogni fabbricato è obbligatorio conservare una superficie accessoria di almeno 10 mq destinata al ricovero di attrezzature per la manutenzione della corte di pertinenza o ad altre funzioni di servizio alla residenza.

Sia nel caso del recupero di annessi che nel caso del riutilizzo delle residenze rurali con mutamento di destinazione d'uso verso la residenza civile, gli alloggi di nuova realizzazione non possono avere superficie utile abitabile (SUA) inferiore a 60 metri quadri.

Ferma restando la superficie utile abitabile minima dell'alloggio fissata in 60 mq., ai fini di verificare i carichi urbanistici, qualora l'intervento comporti il frazionamento in un numero di alloggi superiore a cinque, si deve procedere tramite piano di recupero.

E' inoltre prevista l'approvazione di piano di recupero per interventi di mutamento di destinazione d'uso comportanti funzioni turistico ricettive, ludico-ricreative, culturali/museali e di tipo sanitario/assistenziale. In tali casi il piano di recupero sarà assoggettato a valutazione di cui all'art. 10 delle presenti NTA.

Per le sole **costruzioni realizzate con materiali precari o prive di valore formale**, presenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali, è ammesso il riuso per fini abitativi del volume attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento ad edifici residenziali esistenti intendendo, ai fini dell'intervento in oggetto, per area di pertinenza il cortile o l'aia esistente, ancorché fisicamente delimitata da recinzioni, muretti, siepi, alberature o altri elementi morfologici.

Tali interventi sono ammessi esclusivamente per ampliare la dotazione delle unità abitative esistenti alla data di entrata in vigore del presente RU., nel limite del 25% della superficie utile abitabile esistente, senza aumentare il numero delle unità abitative e con divieto di frazionamenti successivi in vigenza della presente disciplina. In tali casi dovrà comunque essere reperita la superficie accessoria minima di 10 mq. sopra descritta.

Analogamente, ove tali manufatti siano presenti in pertinenze di complessi destinati alle attività turistico ricettive o per la ristorazione, essi possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione con accorpamento fra di loro a creare un nuovo manufatto unitario o all'edificio principale, per aumentare la dotazione dei servizi dell'attività principale.

I manufatti in "aggregazione", come sopra definiti, devono essere realizzati con caratteristiche compatibili a quelle dei fabbricati principali.

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso la realizzazione di **autorimesse** è consentita solo all'interno dei fabbricati oggetto di intervento di recupero edilizio, reperibili nei

locali posti al piano terreno dei fabbricati medesimi o in volumi già presenti sulle pertinenze, ove si renda più opportuno per ragioni di funzionalità e di riconfigurazione tipologica e dove non esplicitamente limitato dalle categorie di intervento assegnate dal presente R.U.

Negli edifici di valore storico testimoniale è ammissibile l'utilizzo dei vani collocati al piano terra come autorimessa solo laddove siano già presenti grandi aperture o nel caso in cui le opere edili necessarie per il nuovo uso siano ammesse dalla categoria di intervento prevista per l'edificio.

In caso di impossibilità a realizzare autorimesse nell'ambito del patrimonio edilizio esistente potranno essere realizzate, nell'area di pertinenza dell'edificio, strutture leggere così come disciplinate al precedente art. 79 delle presenti norme.

Per ***pertinenza di fabbricati con destinazione d'uso non agricola o deruralizzati*** si intende l'area agricolo-forestale, catastalmente definita, quale risulta dall'atto d'obbligo, stipulato con il Comune ai fini della deruralizzazione. Qualora non risulti esistente alcun atto d'obbligo sottoscritto, per pertinenza si intende l'intera proprietà. In ogni momento è sempre possibile procedere con frazionamenti catastali per individuare le pertinenze di fabbricati oggetto di deruralizzazione. Sulla pertinenza così definita grava, oltre al vincolo di inedificabilità, anche l'inefficacia dei parametri di superficie ai fini edificatori di all'art. 41 della L.R. 1/2005, per un periodo di dieci anni. Tali vincoli permangono anche a seguito di successivi trasferimenti parziali o totali della proprietà, o dell'uso di essa, a qualsiasi titolo effettuati.

Gli atti di compravendita stipulati posteriormente ad interventi di deruralizzazione devono riportare i vincoli che gravano sulle pertinenze ovvero devono dare atto che le aree oggetto di compravendita non sono state interessate da interventi di deruralizzazione in data posteriore alla data di adozione del presente RU.

Le dimensioni delle aree di pertinenza, per i fondi agricoli che non raggiungono i parametri previsti dall'art. 41 della L.R. 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione che pertanto non possiedono i requisiti per la presentazione del programma aziendale, sono pari all'intera superficie aziendale ad eccezione delle deruralizzazioni parziali.

Le aziende agricole che, nel programma di miglioramento agricolo ambientale, redatto ai fini della deruralizzazione di un fabbricato agricolo, mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste dalla normativa vigente (art 43, comma 4 lettera b, della L.R. 1/2005), devono prevedere con esattezza la superficie destinata a pertinenza dell'edificio stesso,

Nel caso di deruralizzazione parziale in cui non si provveda ad assegnare alcuna pertinenza, il richiedente dovrà dimostrare, con atti, le modalità con le quali verrà garantita l'utilizzazione della porzione di fabbricato deruralizzato.

Per pertinenze superiori all'ettaro qualunque intervento di mutamento della destinazione d'uso è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo. L'atto d'obbligo, oltre ad individuare le opere di sistemazione ambientale, deve riportare la pertinenza dell'edificio deruralizzato, i vincoli di inedificabilità e di inefficacia.

Le particelle oggetto di pertinenza devono essere asservite al fabbricato deruralizzato al momento della stipula della convenzione o dell'atto d'obbligo.

Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di edifici non più agricoli devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

***Le opere di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di edifici oggetto di deruralizzazione*** devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

Le opere di sistemazione ambientale, il cui costo può essere detratto dalla somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione, non coincidono necessariamente con l'elenco delle risorse ambientali che accompagna, quando presente, il programma aziendale.

Oltre gli interventi obbligatori previsti per la difesa idrogeologica, per la prevenzione degli incendi, per la tutela della flora e della fauna, non possono essere dichiarate opere di sistemazione ambientale, ai fini di cui all'art. 45 della LR 1/2005 e relativo regolamento di attuazione, tutti gli interventi privi di un indubbio carattere di pubblico interesse.

Possono essere considerate opere di sistemazione ambientale quelle opere volte a:

- garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo e della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
- tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
- tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale individuata dallo strumento urbanistico vigente;
- mantenere e ripristinare i terrazzamenti collinari storici;
- ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura.

Anche in assenza del programma aziendale il richiedente deve presentare, unitamente al progetto per il cambio d'uso, l'elenco delle risorse ambientali e le opere di sistemazione ambientale che intende realizzare, ovvero dovrà dichiarare l'assenza di risorse ambientali e di opere di sistemazione ambientale. In quest'ultimo caso il richiedente dovrà corrispondere per intero gli oneri di cui all'art. 45 della L.R. 1/2005 e pertanto non si darà luogo alla sottoscrizione di convenzione e/o di atto d'obbligo unilaterale, tranne che per le pertinenze superiori all'ettaro per le quali valgono le disposizioni dettate per le pertinenze di fabbricati con destinazione d'uso non agricola o deruralizzati.

Sono stabiliti i seguenti ***criteri per gli interventi di sistemazione ambientale collegati alle deruralizzazioni (Art. 45, comma 2, L.R. 1/05)***

In aziende con aree di pertinenza superiore ad 1 ettaro, sia l'eventuale programma aziendale sia l'atto abilitativo presentato devono contenere l'individuazione degli interventi di miglioramento ambientale e la specifica dei seguenti dati:

- descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc);
- rilievo cartografico e fotografico degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda, nonché descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con particolare riferimento a:
  - formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali (filari, siepi, ecc);
  - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
  - alberi a carattere monumentale;
  - emergenze arboree di pregio o piante forestali non ricomprese nei boschi;
  - formazioni arboree di argine di ripa o di golena;

- corsi d'acqua naturali o artificiali;
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
- manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale;
- viabilità rurale esistente (con indicazione dei tratti acciottolati, panoramici, ecc.);
- sistemazioni e opere idraulico-agrarie (tipo e stato di manutenzione);
- boschi (tipo e governo) e aree boscate percorse da incendio (stato di ricostituzione);
- oliveti o altre colture unitarie di vecchio impianto;
- giardini storici;
- superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione);
- sorgenti, pozzi (con estremi della relativa autorizzazione);
- laghi naturali e bacini per l'irrigazione;
- falde acquifere (freatiche e artesiane);
- frane e dissesti;
- aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree esondate;
- situazioni di degrado.

Gli interventi di miglioramento devono riguardare le risorse rilevate, tramite la ricostituzione o l'incremento delle stesse, la riduzione degli aspetti negativi, il risanamento delle situazioni di degrado.

Le aree devono essere mantenute, sotto il profilo dell'uso del suolo, in sintonia con l'assetto agro-paesaggistico del contesto.

Non vi possono essere previste nuove opere edilizie di alcun genere, salvo quanto necessario al ripristino e miglioramento di manufatti e fabbricati esistenti oltre a quanto consentito nella aree di pertinenza come disciplinato al precedente art. 79.

Le sistemazioni agrarie devono essere mantenute in perfetto stato e, se già in precario stato di manutenzione, rimesse in efficienza, usufruendo di tecniche e materiali tradizionali con particolare attenzione alla rete scolante.

Nelle aree di pertinenza devono essere tutelate, se presenti, le colture arboree, le alberature isolate o in filari, le macchie di campo, le siepi frangivento e le coperture forestali. L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e, come tale, non può essere considerata intervento di miglioramento.

***Art. 80 bis - Regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non agricolo***

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola e per quelli oggetto di mutamento di destinazione d'uso sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia r1, r3a, r3b e di sostituzione edilizia.

Sono esclusi dal precedente comma gli edifici ed i manufatti di interesse storico che hanno conservato integralmente o parzialmente le caratteristiche originali, così come individuati nelle schede di cui Dossier C e successive eventuali implementazioni, per i quali opera la specifica disciplina di cui all'art.42.

Agli edifici che perderanno la funzione agricola si applicano le disposizioni dell'art. 45 della legge regionale n° 1/2005 e successive modificazioni e integrazioni.

Per tutti gli interventi su annessi e manufatti costruiti antecedentemente alla L. 765/67 il richiedente dovrà dimostrarne la datazione mediante la cartografia aerofotogrammetrica

esistente fino al 1971, accatastamenti eseguiti entro il giugno 1988 o, in via subordinata, altri atti o documentazione da cui sia possibile accertare inequivocabilmente la consistenza e l'anno di costruzione degli stessi.

***Art. 81 - Regole per le attività agricole, per quelle ad esse integrative e connesse, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente agricolo***

***Annessi agricoli di cui all'art 41, comma 7 della L.R. 1/2005***

Se non esplicitamente vietati nelle regole specifiche per sottozone, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli di cui all'art 41, comma 7 della L.R. 1/2005, ovvero per aziende agricole che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività :

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici minori.

Le attività di cui alle lettere "a" e "c" ed i relativi annessi, sono esclusivamente ammesse e regolamentate nelle specifiche sottozone (rispettivamente nelle sottozone E8 ed E7/E1). La prevalenza delle attività di cui al presente paragrafo è verificata quando tali attività determinano almeno i 2/3 del prodotto lordo vendibile.

Per le suddette attività la costruzione degli annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime di cui all'art. 41 comma 2 LR 1/2005 ed alla presentazione del programma aziendale. Essi devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative da dimostrare mediante idonea relazione agronomica.

Per le attività di cui alle lettere d, e ed f, la superficie fondiaria minima per l'istallazione degli annessi comunque non dovrà essere inferiore a 5000 mq.

L'ammissibilità di detti annessi deve risultare necessaria e vincolata alle coltivazioni e alle attività in esercizio sui fondi agricoli qualora ne siano sprovvisti, o in quanto quelli già presenti risultino insufficienti o inadeguati.

***Manufatti precari di cui all'articolo 41, comma 8 della L.R. 1/2005***

L'installazione di manufatti precari necessari per lo svolgimento dell'attività agricola aziendale è consentita previa comunicazione al Comune salvo dove esplicitamente vietato nelle regole relative alle sottozone.

I manufatti precari dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto e conformi ai seguenti criteri:

- struttura in elevazione semplicemente appoggiata a terra o, eventualmente, ancorata al suolo senza opere di fondazione, a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi, escludendo la realizzazione di servizi igienici e di impianti idrico e di illuminazione permanenti;
- il piano di calpestio dovrà rimanere in terra battuta o essere coperta con assi di legno semplicemente fissate al suolo, escludendo la possibilità di realizzare massetto in cemento per la pavimentazione.

Tali manufatti non sono computabili per un eventuale futuro recupero, pertanto la loro realizzazione non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile.

La realizzazione è consentita, previa comunicazione a scadenza non superiore a due anni, esclusivamente da parte di titolari di aziende agricole, fatta salva la possibilità di reinstallazione del manufatto con le modalità previste dalla normativa vigente in materia. In tale comunicazione deve essere precisato l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi al termine del periodo di utilizzazione fissato. In mancanza di richiesta di rinnovo è fatto obbligo di procedere alla demolizione dell'annesso.

In caso di inosservanza si applicheranno le normative vigenti in materia di abusivismo edilizio.

### ***Nuovi edifici rurali***

La realizzazione di nuovi edifici rurali è consentita nel rispetto delle seguenti condizioni:

- se viene dimostrata l'effettiva necessità per la conduzione del fondo e per l'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle volumetrie esistenti, ivi compresa la ricostruzione di ruderi ove ricorrano le condizioni di cui alle presenti Norme;
- per le aziende che mantengono in produzione le superfici fondiari minime, in modo rispondente ai parametri stabiliti dal PTCP o in carenza di questo dalla L.R. 1/2005;
- previa dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente.

La costruzione di nuovi edifici rurali è soggetta all'approvazione da parte del Comune del Programma aziendale.

### ***Nuove unità abitative rurali***

La realizzazione di nuove unità abitative è consentita all'imprenditore agricolo professionale, ai familiari coadiuvanti o agli addetti a tempo indeterminato, di cui è provata l'esigenza di risiedere sul fondo; nei suddetti casi l'imprenditore agricolo si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quelle indicate dal PTC o in carenza di questo dalla L.R. 1/2005.

La superficie utile abitabile di ciascuna unità abitativa rurale di nuova costruzione o derivante da ampliamento del patrimonio edilizio esistente, compreso l'ampliamento *in tantum*, deve essere dimensionata in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare al momento della presentazione dell'istanza sulla base della seguente tabella:

n. componenti il nucleo familiare	Superficie utile minima	Superficie utile massima
Fino a 2 comp.	60 mq	110 mq
da 3 a 5 comp.	60 mq	130 mq
Oltre 5 comp.	60 mq	150 mq

La nuova edificazione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica preordinati alla realizzazione di nuove unità abitative rurali funzionali alla conduzione di attività di orticoltura ed ortoflorovivaismo, sono ammesse nelle sottozone E9 appositamente

individuare dal presente RU. All'esterno di tali sottozone, per gli interventi suddetti, si applicheranno i parametri fondiari stabiliti per le colture a seminativo irriguo.

### ***Nuovi annessi agricoli***

Per annessi agricoli si intendono i depositi di prodotti, attrezzi o materiali, le rimesse per le macchine agricole, i ricoveri per animali e ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti non più funzionali anche con accorpamento di volumetrie.

Ai sensi dell'art. 41, comma 6, della LRT 1/2005, i nuovi annessi agricoli non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

### ***Serre***

Le serre fisse sono ammesse nelle sottozone E9 con le stesse procedure previste per gli annessi agricoli.

La costruzione di serre fisse con coltivazione in campo od in vaso è sempre ammessa nelle sottozone agricole E1. Per tali serre fisse non è ammessa la realizzazione di platee in cls o altri sistemi irreversibili di sottofondo e devono prevedere la raccolta e il riutilizzo di acqua piovana, con capacità di accumulo idrico adeguata alle dimensioni della coltivazione in serra. La costruzione avviene previa presentazione e approvazione di un programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale. La superficie di serre fisse realizzate nell'ambito della sottozona E1 non può superare il 30% della superficie totale aziendale, e comunque fino ad un massimo di 8 ettari. La superficie aziendale destinata alla coltivazione protetta è assimilata al seminativo irriguo.

Le serre temporanee e con copertura stagionale, fatte salve le specifiche limitazioni, sono ammesse in ogni sottozona con le modalità previste dalla legge regionale n° 1/2005 e dal relativo regolamento d'attuazione.

### ***Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale***

Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale – di seguito denominato programma aziendale - specifica gli obiettivi economici e strutturali che si intendono conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali ove necessari, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni dei commi che seguono.

Il programma aziendale deve essere redatto in conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali.

Per i contenuti e la gestione del programma aziendale e sue eventuali modifiche si applicano gli specifici articoli del Titolo IV Capo III della LR 1/2005 e gli articoli 9 e 10 del relativo regolamento di attuazione.

E' comunque demandata al Regolamento Edilizio, in attuazione del presente RU e della normativa vigente, la puntuale individuazione degli elaborati ed elementi costitutivi del programma aziendale.

### ***Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola***

Si definiscono fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola, le costruzioni ricadenti in area agricola ad eccezione degli immobili iscritti al nuovo catasto edilizio urbano prima dell'entrata in vigore della Legge regionale n° 10/79

e degli immobili per i quali sia stata autorizzata una destinazione d'uso diversa da quella agricola attraverso atti del Comune.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 43 della LR 1/2005 e relativo Regolamento di Attuazione nonché ampliamenti "una tantum" ai sensi della medesima LR 1/2005.

La disposizione del precedente comma non si applica :

- agli edifici e ai manufatti di interesse storico che conservano integralmente o parzialmente le caratteristiche originali, così come individuati nelle schede di cui Dossier C e successive eventuali implementazioni, per i quali opera la specifica disciplina di cui all'art. 42;
- ai manufatti precari privi di valore formale, non facenti parte di aziende agricole, per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

Gli ampliamenti una tantum, gli interventi di sostituzione edilizia nonché i trasferimenti volumetrici entro i limiti della LR 1/2005, sono concessi ai titolari di aziende agricole iscritte alla CCIAA, anche in presenza di fondi che non raggiungono i minimi fondiari fissati dalla normativa.

Con il Programma aziendale sono assentibili gli ampliamenti volumetrici non riconducibili alla fattispecie di cui al terzo comma dell'art. 43 della LR 1/2005, e le modificazioni di destinazione d'uso per le aziende con superfici superiori ai minimi.

Per gli edifici di interesse storico artistico e ambientale individuati nelle tavole 1 e 2 del presente RU, sono consentite esclusivamente le categorie d'intervento indicate dal medesimo.

Gli interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e gli ampliamenti una tantum sono assentibili anche in assenza del Programma aziendale.

Gli interventi di straordinaria manutenzione possono essere richiesti anche da coloro che non possiedono un'azienda agricola.

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardano fabbricati rurali ad uso abitativo il cui istante non possiede, tra i requisiti soggettivi almeno l'iscrizione alla CCIA per azienda agricola, comportano automaticamente il mutamento della destinazione d'uso, limitato all'unità immobiliare interessata dal recupero, compreso le relative pertinenze quando funzionalmente connesse all'unità principale.

Per tutti gli interventi su annessi e manufatti costruiti antecedentemente alla L. 765/67, il richiedente dovrà dimostrarne la datazione mediante la cartografia aerofotogrammetrica esistente fino al 1971, accatastamenti eseguiti entro il giugno 1988 o, in via subordinata, altri atti o documentazione da cui sia possibile accertare inequivocabilmente la consistenza e l'anno di costruzione degli stessi. Sui fondi agrari con superfici inferiori ai minimi prescritti dal PTC o in carenza di questo dalla LR 1/2005, gli annessi agricoli esistenti e i manufatti derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione non possono essere dotati di servizi igienici fatta eccezione per gli annessi facenti parte di aziende agricole.

### ***Agriturismo***

Il presente RU riconosce all'intero territorio comunale la vocazione agrituristica.

Ai fini dell'esercizio dell'attività agrituristica sono ammesse sul patrimonio edilizio esistente categorie di intervento fino alla sostituzione edilizia, salvo quanto diversamente stabilito dal presente RU per i singoli edifici.

Il riuso del patrimonio edilizio esistente per fini agrituristici è comunque subordinato, ai sensi della normativa vigente, alla sottoscrizione di uno specifico atto d'obbligo nel quale deve essere contenuto l'impegno al ripristino dell'originaria utilizzazione dei fabbricati alla cessazione dell'attività agrituristica.

Le aziende agricole che esercitano l'attività di agriturismo possono sfruttare la dotazione aziendale anche per attività ludico-ricreative, fra le quali attività di maneggio anche connesse all'escursionismo ippico. A tali fini, l'azienda agrituristica può dotarsi di box in legno di superficie massima mq. 14 per cavallo, per lo stallo dell'animale, in misura di 1/5 rispetto al numero di posti letto.

L'ospitalità in spazi aperti è consentita, ove non specificatamente vietato nelle singole sottozone agricole, nei limiti ed alle condizioni stabilite dalla disciplina regionale vigente in materia e comunque entro il dimensionamento massimo di 50 posti letto per ciascuna azienda.

Dovranno comunque essere osservati i seguenti criteri: le piazzole per l'ospitalità in spazi aperti non potranno superare la superficie di 80 mq;

- le piazzole di camper in spazi aperti non potranno superare la superficie di 50 mq;
- la sistemazione delle piazzole e dei relativi spazi di relazione dovrà mantenere il più possibile lo stato naturale dei luoghi evitando pavimentazioni ed impianti di illuminazione non riconducibili al contesto rurale;
- qualora non sia possibile il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente è ammissibile la realizzazione di nuovi manufatti destinati ad ospitare servizi igienici nonché attrezzature per il lavaggio stoviglie e biancheria; tali manufatti dovranno comunque uniformarsi ai caratteri architettonici del contesto rurale esistente ed essere progettati in forma di nuclei aggregati;
- la localizzazione delle piazzole dovrà avvenire preferibilmente in prossimità del centro aziendale e degli edifici esistenti, fatte salve specifiche ragioni di tipo igienico-sanitario.

#### ***Attività connesse e integrative con quelle agricole***

L'attività agricola esercitata da aziende può essere integrata da funzioni sussidiarie compatibili con la tutela e la salvaguardia paesaggistica e ambientale e coerente con le caratteristiche e le vocazioni del territorio rurale.

Le ***Regole generali e comuni***, contenute nel presente Capo, elencano al punto ***definizioni funzionali***, le attività agricole, quelle connesse e quelle integrative.

#### ***Manufatti per il ricovero degli animali da cortile, domestici e per cavalli***

La realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali da cortile, domestici e per cavalli per utilizzazione familiare è ammissibile solo qualora sui fondi interessati non siano già presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.

Tali manufatti possono essere adibiti a deposito, protezione o ricovero di animali, eventualmente connessi alla attività venatoria, nonché alla protezione di fondi o all'allevamento a fini di autoconsumo.

I suddetti manufatti devono essere realizzati prioritariamente nell'area pertinenziale dei

fabbricati esistenti o nelle aree contermini degli annessi agricoli; è altresì ammessa la loro realizzazione, in assenza di edifici principali (abitazioni o annessi) dei quali possano essere considerati pertinenza, dove non escluso dalle specifiche norme di sottozona.

In ogni caso dovranno essere demoliti una volta cessato il loro utilizzo e non potranno in alcun modo essere riutilizzati per finalità diverse.

I manufatti per il ricovero di animali domestici e da cortile non possono superare una superficie coperta di 10 mq. e l'altezza di ml 1.80; devono essere in legno e/o materiali leggeri, semplicemente infissi nel terreno, senza opere di fondazione e potranno avere una recinzione a rete a maglia sciolta. Il piano di pavimento di tali manufatti dovrà essere realizzato con terra vegetale o con riporto di materiale inerte fatte salve soluzioni diverse prescritte da norme di carattere igienico-sanitario. E' ammessa la realizzazione di una piccola tettoia di 2 metri quadri. E' vietato l'uso di lamiera e materiali plastici. Per tali manufatti non è ammessa la realizzazione di impianti elettrici, e di smaltimento.

I manufatti per il ricovero di animali domestici dovranno essere realizzati in conformità a quanto stabilito dal vigente "regolamento comunale sulla tutela degli animali" e della normativa di settore.

Per il ricovero di cavalli possono essere installati box in legno nel numero massimo di 3, con superficie massima di 14 mq. per ogni cavallo fatto salvo quanto stabilito al precedente art. 80.

Al fine di limitare fenomeni di disturbo della quiete pubblica e di inquinamento acustico tali manufatti dovranno essere collocati a congrua distanza da edifici abitativi esistenti e dovranno inoltre essere adottati idonei accorgimenti e dispositivi, anche nella tenuta degli animali, per il contenimento di tali fenomeni.

#### ***Manufatti per la vendita dei prodotti coltivati***

Fatte salve le diverse disposizioni regolamentari, e fermo restando che si deve prioritariamente utilizzare il patrimonio edilizio esistente anche per le esigenze di cui al presente punto, tutte le aziende agricole vinicole, olearie, orto-florovivaistiche, quelle che esercitano produzioni biologiche, possono provvedere alla vendita diretta dei prodotti coltivati anche attraverso l'installazione di un manufatto in legno della dimensione massima di mq. 20.

La realizzazione di tale manufatto, anche permanentemente ancorato al terreno, dovrà interessare aree nella disponibilità dell'azienda e non dovrà arrecare in alcun modo pregiudizio alla sicurezza ed alla funzionalità del traffico veicolare. Per terreni nella disponibilità dell'azienda si intendono terreni di proprietà della stessa o derivanti da contratti di affitto stipulati ai sensi della L. 203/82 con durata non inferiore a dieci anni.

La costruzione di tali manufatti non è condizionata all'approvazione del programma aziendale ed è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione delle stesse prevedendo, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno idonee garanzie fidejussorie.

#### ***Art. 82 - Regole specifiche per le sottozone***

Le sottozone E sono individuate nella Tavola 1 in scala 1:10.000 con apposita perimetrazione e sigla alfanumerica. Per queste vale la disciplina generale di cui agli articoli precedenti integrata dalle specifiche disposizioni di seguito riportate per le singole

sottozone.

### **E1 area agricola produttiva**

La sottozona E1 corrisponde ai subsistemi della pianura costiera e della pianura alluvionale individuati dal vigente Piano strutturale, è caratterizzata dalle trasformazioni del territorio dovute alle attività umane, ha esclusiva funzione agricola e vi sono ammesse attività agricolo-produttive, connesse alla produzione agricola, integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse di sostegno all'agricoltura.

Vi si applicano per intero le regole generali e comuni contenute nelle presenti Norme, fatte salve, per le sottozone E1 ricadenti nelle aree contigue della Riserva Provinciale Orti Bottagone di cui al successivo art.93, le eventuali limitazioni e disposizioni specifiche del vigente Regolamento Provinciale.

Gli interventi devono esplicitare il rispetto delle invarianti strutturali prescritte dal piano strutturale vigente, che per la sottozona E1 sono:

- per la porzione coincidente con il subsistema della pianura costiera occidentale la prevalenza dei suoli antichi asciutti, detti "sabbie rosse", nel loro rapporto con limitate presenze di suoli idromorfi delle repressioni retrodunali. In particolare, l'elevata attitudine dei suoli antichi asciutti, detti "sabbie rosse", deve essere considerata per ordinamenti orticoli intensivi a pieno campo;
- per la porzione coincidente con il subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia l'unitarietà e la continuità dei territori pianeggianti, e il loro porsi come la matrice connettiva più forte dell'intero territorio oggetto del presente piano, seppure intaccata da fenomeni di frammentazione e di dispersione infrastrutturali e insediativi; nonché il reticolo idraulico identificato nella tavola contrassegnata con 4.9 del Piano strutturale vigente.

### **E2 area agricola di interesse paesaggistico d'insieme**

Le sottozone E2 sono aree nelle quali l'utilizzazione agricola concorre a presidiare i valori ambientali e paesaggistici.

E' obbligatorio esplicitare, tramite appositi elaborati, la lettura del paesaggio e i criteri di intervento protettivi dei valori paesistici, tramite la comparazione fra lo stato del paesaggio iniziale e quello successivo all'intervento.

A tal fine, i progetti contengono l'analisi delle componenti (naturalistiche, storico-insediative, percettive ed estetiche) che definiscono il valore di insieme del paesaggio, che sono interessate dall'intervento in forma diretta o indiretta nonché l'analisi degli effetti dell'intervento e le soluzioni per non alterare il valore paesaggistico d'insieme.

E' vietato introdurre modelli insediativi estranei e non congrui; frammentare la tessitura rurale e diminuire la percezione del paesaggio di insieme incrementando l'artificialità o alterando gli equipaggiamenti vegetali, le permanenze storiche e i caratteri identificativi degli spazi e delle relazioni, anche visuali, fra di essi.

E' vietato inoltre, limitatamente alle sottozone E2 collocate nell'UTOE 5 a sud della SP della Base Geodetica, l'ospitalità agrituristica con mezzi autonomi di soggiorno negli spazi aperti delle aziende agricole (agricampeggio). Per le attività di agricampeggio già esistenti in tale ambito territoriale è comunque fatta salva la possibilità di adeguamento fino alla soglia dimensionale massima stabilita al precedente art. 81 (50 posti letto).

Per le sottozone E2 ricadenti nelle aree contigue della Riserva Provinciale Orti Bottagone

e nelle aree contigue del parco Interprovinciale di Montioni di cui al successivo art. 93, operano altresì le eventuali limitazioni e disposizioni specifiche del vigente Regolamento Provinciale della Riserva e del Piano Provinciale del Parco.

### **E2/fl area di pertinenza fluviale, bene del territorio aperto, invariante strutturale**

Le sottozone E2/fl comprendono le zone coltivate poste in prossimità ai principali corsi d'acqua. In tali aree l'utilizzazione agricola concorre a presidiare i valori territoriali con particolare riferimento alla tutela idrogeologica, alla salvaguardia da fenomeni di esondazione, al mantenimento in efficienza del reticolo idraulico superficiale.

Le sottozone E2/fl comprendono:

- gli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo;
- le aree golenali;
- le aree di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.

Qualunque intervento in queste sottozone, deve prioritariamente individuare quale dei tre componenti è soggetto all'intervento medesimo, e dimostrarne il suo stato attuale, nonché il miglioramento apportato dall'intervento, o almeno la sua indifferenza, e l'impossibilità di siti alternativi per realizzare l'intervento, fra quelli ammessi nell'elenco che segue, in conformità a quanto disposto dal Piano strutturale vigente.

In applicazione dell'art. 57 delle Norme del Piano strutturale vigente, nelle sottozone E2/fl sono ammesse:

- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica, ivi comprese le casse di espansione e i bacini di laminazione delle acque, di invasi a usi plurimi, e simili, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di linee di comunicazione viaria e ferroviaria previste da strumenti di pianificazione nazionali, regionali, provinciali e comunali, fermo restando che le nuove realizzazioni devono limitarsi ai casi di esigenze non altrimenti soddisfabili, ed essere definite in termini tali da minimizzare l'interessamento delle aree di pertinenza fluviale, secondo tracciati il più possibile marginali, distanti dai corsi d'acqua, e in ogni caso non paralleli agli stessi corsi d'acqua, dei quali, come delle eventuali relative aree golenali, prevedere soltanto attraversamenti trasversali; sono inoltre ammessi gli impianti di servizio alle suddette infrastrutture, compresi quelli per la distribuzione carburanti;
- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, nonché di impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni, fermo restando che, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, gli impianti a rete, ove non completamente interrati, non devono correre parallelamente alle rive dei corsi d'acqua, dei quali, come delle eventuali relative aree golenali, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento trasversale;
- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, i quali, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, non devono essere asfaltati, né pavimentati con altri materiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso delle acque, né interessare le sponde e le ripe scoscese;
- l'esercizio, al di fuori dagli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo e delle

- eventuali relative aree golenali, dell'ordinaria coltivazione del suolo;
- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione, al di fuori dagli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo e delle eventuali relative aree golenali, di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, le quali non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti;
- interventi volti a favorire il riformarsi della vegetazione spontanea, ovvero, laddove sia adeguata, e quindi con esclusione in ogni caso degli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo e delle eventuali relative aree golenali, della copertura boschiva, e dell'avviamento all'alto fusto dei boschi cedui e dei boschi misti;
- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione, nelle aree boscate, dei manufatti ivi ammessi, che non devono costituire ostacolo al deflusso delle acque, né interessare le sponde e le ripe scoscese;
- la manutenzione e la realizzazione di sistemazioni a verde, anche alberato, destinabili ad attività di tempo libero, nonché di parchi aperti al pubblico le cui attrezzature siano amovibili e precarie e non siano suscettibili di ostacolare il deflusso delle acque in caso di allagamento, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
- le trasformazioni, fisiche e funzionali, degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, nonché la realizzazione di impianti tecnologici e di opere di adeguamento igienico-sanitario al servizio di fabbricati esistenti, purché non aggravanti le condizioni di rischio.

Negli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo e nelle aree golenali sono vietate le escavazioni e le estrazioni di materiali litoidi. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale, e ciò unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica, nonché conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolazione plano-altimetrica degli alvei, la escavazione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate.

Nelle sottozone E2/fl sono vietate le nuove costruzioni, nonché l'installazione di manufatti precari, fatto salvo quanto sopra stabilito per le zone boscate, di manufatti per il ricovero di animali da cortile e domestici, di maneggio, di bici noleggio e per la vendita di prodotti agricoli, nonché i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.

Non vi è ammessa l'ospitalità agrituristica con mezzi autonomi di soggiorno negli spazi aperti delle aziende agricole.

### **E3 area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori**

Le sottozone E3 comprendono le aree da conservare per i loro particolari caratteri di pregio ambientale (orografia, manufatti, alberature) e quelle da tutelare in quanto d'interesse archeologico.

Sono vietati:

- l'eliminazione di terrazzamenti e ciglioni;

- le trasformazioni colturali che alterino la percezione consolidata del paesaggio agrario;
- l'espianto di ulivi quando non connesso a problematiche fitosanitarie o in presenza di alberature prive di valore testimoniale, ambientale paesaggistico;
- la realizzazione di linee aeree per il trasporto energetico e per le telecomunicazioni (se non diversamente specificato da particolari norme di piani attuativi vigenti);
- non è ammessa l'ospitalità agrituristica con mezzi autonomi di soggiorno negli spazi aperti delle aziende agricole (agricampeggio), limitatamente alle sottozone E3 collocate nell'UTOE 4 ad ovest della SP della Principessa, nonché nelle sottozone E3 collocate nell'UTOE 5; per le attività di agricampeggio già esistenti in detti ambiti territoriali è comunque fatta salva la possibilità di adeguamento fino alla soglia dimensionale massima stabilita al precedente art. 81 (50 posti letto).

Le nuove costruzioni rurali sono ammesse solo nelle adiacenze di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti devono essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipomorfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle corti. I nuovi edifici non possono avere più di due piani fuori terra con le seguenti misure in altezza:

- abitazioni rurali, altezza massima mt. 6,50;
- annessi agricoli, altezza massima mt. 5,00.

E' obbligatorio esplicitare, tramite appositi elaborati, la lettura del paesaggio e i criteri di intervento protettivi dei valori ambientali e paesistici, tramite la comparazione fra lo stato del paesaggio iniziale e quello successivo all'intervento, con specifica verifica se l'intervento altera o non altera il funzionamento del paesaggio, se interrompe relazioni paesaggistiche e se introduce componenti estranee.

Ai suddetti fini, i progetti contengono:

- analisi dei fattori costitutivi del paesaggio, ecologici-naturalistici, storico-culturali, estetico-percettivi, studio dei segni antropici e naturali e delle relazioni visuali;
- analisi degli effetti delle trasformazioni.

Sono vietati:

- modelli insediativi estranei e non congrui;
- frammentazione della tessitura rurale;
- incremento dell'artificialità;
- perdita di equipaggiamenti vegetali;
- danneggiamento delle permanenze storiche e dei caratteri identificativi degli spazi e delle relazioni, anche visuali, fra di essi.

Per le sottozone E3 ricadenti nelle aree contigue della Riserva Provinciale Orti Bottagone e nelle aree contigue del parco Interprovinciale di Montioni di cui al successivo art. 93, operano altresì le eventuali limitazioni e disposizioni specifiche del vigente Regolamento Provinciale della Riserva e del Piano Provinciale del Parco.

#### **E4 area boscata, bene del territorio aperto, invariante strutturale**

Le sottozone E4, aree boscate, sono quelle individuate nella tavola 1 del presente RU, nonché, in ogni caso, quelle rispondenti alla definizione di bosco dettata dall'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39, e successive modificazioni e integrazioni, come specificata dall'articolo 2 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 8 agosto 2003, n. 48/R.

Le sottozone E4, aree boscate, coincidono sostanzialmente con i beni del territorio aperto e le invarianti strutturali individuate dal Piano strutturale e come tali recepite ed aggiornate dal presente RU. Esse concorrono al raggiungimento della superficie fondiaria mantenuta in produzione richiesta al fine di consentire e dimensionare le trasformazioni di nuova edificazione, o di sostituzione edilizia, relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e degli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunali, ma non possono comunque essere direttamente interessate dalle suddette trasformazioni.

Nel rispetto delle prescrizioni del vigente Piano strutturale sono fissati i seguenti divieti e limiti:

- in tutto il territorio rurale e aperto è vietata qualsiasi riduzione dell'estensione complessiva delle superfici boscate. La trasformazione dei boschi, intesa come eliminazione della superficie forestale al fine di attivare utilizzazioni diverse da quella boschiva del terreno su cui essa è insediata, è attuabile soltanto per motivi eccezionali di ordine ambientale o idrogeologico, ed è condizionata, salvo che non riguardi esclusivamente le aree assimilate a bosco di cui al comma 4 dell'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39, e successive modificazioni e integrazioni, o non interessi aree di superficie inferiore a 2 mila metri quadrati, al rimboschimento compensativo di terreni nudi di superficie uguale a quella forestale trasformata;
- relativamente ai boschi percorsi da incendi e ai pascoli situati entro 50 metri da essi valgono in ogni caso, prevalendo su ogni altra, le disposizioni di cui ai commi 4, 5, 6 e 7 dell'articolo 76 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39;
- la rimozione della vegetazione spontanea legnosa di colonizzazione secondaria è consentita, salvo che nelle aree di pertinenza fluviale, limitatamente al recupero agricolo di terreni interessati da abbandono colturale, non individuati come boschi dal presente RU, né rispondenti alla definizione di boschi, all'interno di areali riconosciuti capaci di produzioni tipiche di qualità; in tale caso la rimozione della vegetazione legnosa deve essere accompagnata dalla realizzazione, se non già esistenti, di adeguate misure di sistemazione delle terre al fine di assicurare idonee condizioni di drenaggio superficiale e di conservazione dei suoli. Purché compatibili a quanto stabilito, sono ammessi gli interventi di rinaturalizzazione e di riforestazione;
- sono vietati l'abbattimento e l'espianto dei boschi ripariali e della vegetazione igrofila, ovunque sia presente nel territorio rurale e aperto, e in particolare nelle aree di pertinenza fluviale, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie; nel qual caso i predetti elementi vegetazionali vanno sostituiti, nelle stesse posizioni e giaciture, nonché con esemplari delle medesime specie, e salvo che per ragioni di salvaguardia idrogeologica, ovvero di efficienza e sicurezza delle opere e sezioni idrauliche;
- non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione ed uso, fatte

salve quelle necessarie alla vigilanza ed alla sicurezza, così come non sono ammesse insegne, cartelli pubblicitari, recinzioni, parcheggi e viabilità non pedonale, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi di tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso;

- è vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali;
- è vietata la realizzazione di linee aeree per il trasporto energetico e per le telecomunicazioni;
- non è ammessa l'ospitalità agrituristica con mezzi autonomi di soggiorno negli spazi aperti delle aziende agricole.

Sono ammesse le seguenti attività e i seguenti interventi, in applicazione degli indirizzi del vigente Piano strutturale:

- l'esercizio delle attività selvicolturali, che devono salvaguardare il patrimonio arboreo e arbustivo esistente, favorendo la disseminazione e la rinnovazione naturale delle specie vegetali autoctone, nonché quelle di raccolta dei prodotti secondari del bosco;
- interventi di miglioramento a scopo produttivo, intervenendo nelle forme di governo, a favore delle fustaie e dei cedui composti, laddove le condizioni di stabilità dei versanti lo consentano, e nella composizione floristica con graduale sostituzione delle conifere con latifoglie autoctone;
- interventi finalizzati ad accrescere il valore ecologico, ambientale e paesaggistico dei boschi con azioni a favore delle associazioni vegetali che nel processo di evoluzione possano raggiungere il climax tipico della fascia altitudinale dove viene realizzato l'intervento nel rispetto degli equilibri biologici floro-faunistici già presenti nell'ecosistema;
- la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione:
  - a) di strade forestali, di piste forestali, di piste temporanee di esbosco, in tutti i casi di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, e non pavimentate con materiali impermeabilizzanti, di condotte, canali temporanei e linee di esbosco, anche attrezzate con teleferiche, gru a cavo o altri mezzi consimili, posti temporaneamente in opera, nonché di imposti o piazzali permanenti o temporanei per il deposito del legname, parimenti non pavimentati con materiali impermeabilizzanti, e infine di aie carbonili;
  - b) di torrette, di norma in legno, per l'avvistamento degli incendi;
  - c) di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi;
  - d) di sentieri o mulattiere, nonché di spiazzali per la sosta e l'eventuale ristoro, in ogni caso non pavimentati con materiali impermeabilizzanti, eventualmente attrezzati con sedili, tavoli di appoggio, contenitori per la raccolta dei rifiuti, e consimili elementi di arredo e di servizio, di norma realizzati in legno, pietra, altri materiali naturali, ed eccezionalmente in metallo o in vetro.
- la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, per le telecomunicazioni, e simili, nei casi in cui siano al servizio di strutture e attività esistenti, ove sia dimostrata insussistenza di alternative, o loro rilevante maggiore onerosità. Negli interventi di ristrutturazione e di nuova realizzazione di tali

impianti, è prescritto l'interramento, salvo dimostrate, ostative e insuperabili ragioni di efficienza, ovvero di pericolosità;

- la realizzazione di piscine nell'ambito delle corti e delle aree di pertinenza di edifici esistenti a condizione che ne venga proposto un corretto inserimento architettonico, paesaggistico ed ambientale;
- interventi connessi alla realizzazione di maneggi che non comportino tuttavia la realizzazione di nuove volumetrie, ma solo opere quali recinzioni, abbeveratoi, e simili, oltre a un manufatto per il deposito di attrezzi o altro materiale necessario, altrimenti non localizzabile, anche ai fini della sicurezza e del benessere durante l'esercizio delle attività. Detto manufatto deve essere realizzato in legno e non avere una superficie maggiore di 20 mq, né altezza maggiore di 2,50 m;
- gli interventi finalizzati al recupero ambientale delle aree degradate anche al fine di creare servizi e attrezzature ricreativi e aree di sosta legate alla rete degli itinerari escursionistici;
- le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica,
- le attività di coltivazione del bosco, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale, di rinaturalizzazione, di manutenzione e realizzazione dei sentieri e delle ippovie, di tempo libero e svago, di didattica, di agriturismo esclusivamente tramite recupero di edifici esistenti e ove, sia le aree boscate sia detti edifici, siano parte di complessi aziendali unitari, di manutenzione della viabilità e altre opere esistenti;
- costruzioni di tipo precario e stagionale o annuale per attività faunistico-venatorie e per attività cinofile alle prime connesse quali l'addestramento cani;
- trasformazioni del manto forestale solo in casi di ristrutturazioni che risultino migliorative rispetto ad una situazione di evidente degrado (presenza di ruderi o strutture fatiscenti all'interno delle aree boscate); la trasformazione dovrà riguardare l'area strettamente necessaria all'intervento edilizio e quella necessaria alla sicurezza del fabbricato contro il rischio d'incendio; fra gli elaborati di progetto deve essere presentato un rilievo delle alberature più significative presenti nell'area oggetto di trasformazione, con l'evidenziazione delle essenze da abbattere e di quelle che, se mantenute, entreranno a far parte del verde pertinente al fabbricato.

I proprietari delle zone boscate devono intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti, ove necessario o quando indicato e ritenuto opportuno per la salvaguardia dagli incendi dal Corpo Forestale dello Stato e curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari

Se previsti da specifici piani particolareggiati e/o progetti di opera pubblica, sono ammessi gli interventi e le opere di pubblico interesse finalizzati alla tutela, alla conoscenza ed alla fruizione dei valori naturalistici ed ambientali del bosco.

Qualora, per interventi ammessi dal presente RU, si debba provvedere alla riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive, ne dovranno essere reimpiantate di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con

specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico delle formazioni composte da specie non indigene.

Le aree boscate sono beni territoriali soggetti a ricognizione, in quanto definiti per legge come categorie generali; pertanto ai fini della gestione del vincolo idrogeologico e paesaggistico, qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuati negli elaborati cartografici, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni, comprensiva di perizia giurata a firma di tecnico abilitato ed esperto in materia. Il Comune, sentite le autorità competenti in materia, recepisce detta documentazione, e modifica la perimetrazione delle aree soggette a vincolo paesaggistico di cui alla tavola 5 del presente RU.

Le modifiche e le nuove definizioni cartografiche non costituiscono varianti al presente RU essendo riconducibili alle ordinarie attività di aggiornamento e monitoraggio del RU medesimo.

Per le sottozone E4 ricadenti nelle aree contigue del parco Interprovinciale di Montioni di cui al successivo art. 93, operano altresì le eventuali limitazioni e disposizioni specifiche del vigente Piano Provinciale del Parco.

#### **E5 area umida e palustre, bene del territorio aperto, invariante strutturale**

Le sottozone E5 comprendono le aree umide e l'alveo, primario o remoto, dei corsi d'acqua, e sono soggette a protezione assoluta.

Sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo e qualsiasi opera che possa alterare l'equilibrio, la consistenza, le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona, salvo quelle strettamente necessarie per la messa in sicurezza dal rischio idraulico e per la corretta regimazione idrica dei corsi d'acqua, per il ripristino ambientale o per la fruizione didattico-scientifica (quali postazioni per l'osservazione avifaunistica, percorsi attrezzati ecc.).

Per gli edifici esistenti in tali sottozone sono ammessi solamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Limitatamente alle sottozone E5 collocate nell'UTOE 9 è ammissibile la realizzazione del parco eolico per il quale è stata acquisita pronuncia positiva di compatibilità ambientale con deliberazione G.R.T. n. 1208/2011, da localizzare in prossimità delle aree occupate dallo stabilimento siderurgico (sottozona D2).

L'intervento, in coerenza il P.S. D'Area ed il pronunciamento di VIA, dovrà garantire la complessiva conservazione delle caratteristiche ambientali e morfologiche dell'area (suolo, sottosuolo, regime delle acque superficiali, ecc.), riducendone al minimo le interferenze, al fine di mantenere una connessione ecologica con la vicina Oasi Orti Bottagone e di costituire un filtro tra gli insediamenti industriali e il mare. Successivamente alla dismissione dell'impianto si dovrà comunque garantire la ricostituzione delle predette componenti ambientali, in coerenza con quanto stabilito all'art. 57 delle presenti NTA.

#### **E6 area agricola frazionata**

Le sottozone E6 comprendono le aree di riordino o riqualificazione ambientale individuate dal vigente Piano Strutturale nella tavola contrassegnata con 9.1.

Nelle sottozone E6 sono ammesse attività agricole per autoconsumo, il ricovero di animali domestici e da cortile, attività di giardinaggio.

I Comuni si doteranno, in attuazione del presente RU, di uno specifico regolamento d'attuazione per lo svolgimento di tali attività, che stabilisca le regole costruttive, l'impiego di materiali, lo sfruttamento delle risorse idriche sotterranee nonché le soluzioni per lo smaltimento ed il trattamento dei reflui fognari, nel rispetto delle presenti norme.

I regolamenti eventualmente già approvati dai Comuni conservano la loro efficacia fino all'adeguamento degli stessi alle presenti norme.

Per i manufatti precari e privi di valore formale, condonati o costruiti precedentemente alla L. 765/1967 è ammessa la sostituzione edilizia mantenendo la stessa destinazione d'uso. E' altresì ammissibile la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali da cortile, domestici e per cavalli nei limiti e con le caratteristiche disciplinate al precedente art. 80.

Per le aree frazionate presenti nell'UTOE 4 il relativo regolamento dovrà prevedere in particolare interventi volti alla risoluzione dei problemi igienico sanitari (smaltimento reflui) ed alla mitigazione ambientale e paesaggistica degli insediamenti esistenti.

Le nuove costruzioni rurali necessarie alla conduzioni di aziende agricole sono ammesse con le stesse modalità previste per le sottozone E3.

### **E7 area per impianti di acquacoltura e produzione ittica**

L'attività di acquacoltura è disciplinata dalla legge regionale n° 33 del 20 marzo 2000: "Norme per lo sviluppo dell'acquacoltura e della produzione ittica".

In considerazione del deficit del bilancio idrico del territorio comprensoriale ed in relazione all'ingente fabbisogno idrico che l'attività di acquacoltura comporta, sono ammesse solo le nuove attività i cui prelievi avvengono direttamente dal bacino idrico del mare.

Le attività di acquacoltura e di produzione ittica sono considerate attività agricole a tutti gli effetti e pertanto disciplinate dalla legge regionale n° 1/2005 e successive modificazioni.

Sia nei casi di interventi rientranti nei limiti di cui alla tabella A della L.R. n° 33/2000, sia nel caso di superamento dei suddetti limiti, l'attività di acquacoltura e di produzione ittica è ammessa solo nelle specifiche sottozone E7 e nelle aree classificate E1.

Oltre a quanto previsto dalla L.R. n° 33/2000, si prescrivono le seguenti disposizioni:

- gli impianti dovranno essere recintati su tutti i lati con siepi e filari di alberi;
- i progetti dovranno essere corredati da una relazione geologica che tenga conto delle specifiche caratteristiche dei suoli e delle norme di tutela della falda;
- lo scarico in mare deve avvenire solo tramite condotte interrato e comunque con reflui già trattati;
- i reflui non possono essere immessi direttamente o indirettamente in falda, nei paduli e nei corsi d'acqua senza preventivo trattamento.

Per le sottozone E7 ricadenti nelle aree contigue della Riserva Provinciale Orti Bottagone di cui al successivo art. 93, operano altresì le eventuali limitazioni e disposizioni specifiche del vigente Regolamento Provinciale della Riserva.

### **E8 area per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi**

Le sottozone E8 comprendono aree, edifici ed impianti di conservazione e trasformazione

dei prodotti agricoli. In tale sottozona rientrano anche i frantoi, i caseifici e le cantine, aventi una produzione a carattere industriale, nonché gli allevamenti intensivi.

Per gli edifici e gli impianti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia ed ampliamenti, nonché nuove edificazioni.

Ai fini della nuova edificazione e degli ampliamenti degli edifici esistenti, si utilizzano i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 0,5 mq/mq.
- superficie massima di mq. 110 per l'abitazione del titolare o del custode;

Per gli allevamenti sono prescritti i seguenti indici:

- superficie minima = mq. 20.000,
- utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq, di cui una superficie massima dei vani abitabili di 110 mq. per l'alloggio del custode.

Gli impianti per l'allevamento intensivo sono comunque soggetti alla disciplina del RU di cui al Titolo II, Capo IV (Regole per la tutela ambientale) e, laddove previsto, alla normativa in materia di valutazione di impatto ambientale.

La superficie delle sottozone E8 non concorre al raggiungimento dei limiti di edificabilità per le aree rurali e su di esse non potranno essere previsti interventi edilizi di cui alla legge regionale n° 1/2005.

### **E9 area per colture ortoflorovivaistiche**

Nelle aree destinate a colture ortoflorovivaistiche è ammessa la costruzione di serre fisse per aziende che mantengono in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quelle prescritte dal PTC od in carenza di questo dalla L.R. 1/2005.

La costruzione di serre fisse non è soggetta a nessuna limitazione ed è commisurata alle esigenze produttive previste nei Programmi aziendali.

E' altresì ammessa la costruzione di nuove abitazioni e di annessi ad uso delle aziende ortoflorovivaistiche che mantengono in produzione le superfici minime prescritte dal PTC od in carenza di questo dalla L.R. 1/2005.

### **E10 area destinata ad attività estrattive**

*(Ambito presente nel territorio comunale di Campiglia M.ma e Suvereto)*

### **E10/1 area destinata al ripristino ambientale**

*(Ambito presente nel territorio comunale di Campiglia M.ma e Suvereto)*

### **Ambito di Monterombolo – Monte Calvi**

*(Ambito presente nel territorio comunale di Campiglia M.ma)*

### **Ambito di Monte Valerio**

*(Ambito presente nel territorio comunale di Campiglia M.ma)*

### **Ambito di Monte Peloso**

*(Ambito presente nel territorio comunale di Campiglia M.ma)*

***Art. 83 - Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto***

***Regole per gli insediamenti produttivi - sottozona D6***

Il presente RU individua come sottozona D6 gli insediamenti produttivi esistenti nel territorio rurale e aperto, sia rappresentati nella cartografia del piano strutturale comunale vigente, sia a integrazione della medesima rappresentazione ove ne sia stata identificata l'esistenza con medesimi caratteri.

Sugli edifici esistenti e sugli impianti esistenti in tali aree, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia r1, r3a, r3b.

Al fine di permettere lo svolgimento delle attività produttive in essere sono altresì ammessi limitati incrementi della superficie esistente, unicamente per garantire requisiti obbligatori di tutela ambientale, di igiene pubblica e di sicurezza sui luoghi di lavoro non altrimenti ottenibili.

Per gli impianti di frammentazione e trattamento di inerti, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di adeguamento di macchine e impianti, di rinnovazione di sistemi tecnologici, di realizzazione di volumi tecnici, non devono determinare nessun aumento degli impatti ambientali.

E' ammessa la delocalizzazione delle attività produttive in essere, con eventuale rilocalizzazione delle stesse in aree produttive esistenti comprese nel perimetro del sistema insediativo.

In caso di delocalizzazione o dismissione delle attività produttive esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per funzioni ricettive, limitatamente alla tipologia di albergo, nonché per funzioni direzionali e di servizio (di cui ai punti 5 e 6 dell'art. 17 delle presenti norme). A tal fine sono ammessi interventi fino alla sostituzione (s) senza incremento della superficie coperta dei fabbricati esistenti (esclusi volumi tecnici ed impianti tecnologici), fatti salvi incrementi per la realizzazione di attrezzature di servizio funzionali alle nuove attività ricettive insediabili, da contenere comunque entro il 10% della superficie coperta dei fabbricati esistenti.

Sono comunque in ogni tempo ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione dei manufatti edilizi e degli impianti esistenti, con riqualificazione ambientale del sito, mediante rinaturalizzazione o sistemazione che ne permetta il riuso a fini agricoli.

La realizzazione degli interventi, in caso di mutamento di destinazione d'uso a fini ricettivi, direzionali e di servizio, è soggetta a preventiva approvazione di piano attuativo che comprenderà elaborati descrittivi della trasformazione fisica e funzionale degli edifici esistenti, delle sistemazioni ambientali e dell'integrazione paesaggistica, nonché dimostrazione delle capacità di soddisfare i nuovi carichi derivanti dalla modifica di destinazione d'uso, con particolare riguardo ai consumi idrici ed energetici, alla depurazione, allo smaltimento dei rifiuti tramite obbligatorie misure di contenimento e modalità progettuali e realizzative dotate di efficienza ecologica e ambientale, nonché elaborati descrittivi delle misure per la mitigazione degli effetti nocivi in fase di cantiere.

***Regole per gli insediamenti turistici in territorio aperto-sottozona D9.1, D9.2, D10, D11, D12, D13.2.***

Il presente RU individua gli insediamenti turistici esistenti nel territorio rurale e aperto, così come rappresentati nella cartografia del piano strutturale vigente nelle tavole 9.1. Individua altresì i complessi rurali esistenti per i quali, in conformità con quanto disposto

dal vigente piano strutturale, si prevedono interventi di riconversione funzionale per fini ricettivi alberghieri.

In ragione della tipologia ricettiva esistente, o di nuova previsione, ad essi è attribuita la specifica destinazione di zona *D9.1, D9.2, D10, D11, D12, D13.2*. Per questi valgono le norme generali e le specifiche norme d'ambito di seguito riportate, nonché i contenuti delle specifiche schede dei piani attuativi vigenti (Pv) qualora operanti per gli insediamenti in oggetto.

In conformità con quanto disposto dal Piano strutturale vigente per detti insediamenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia r1, r3.a, r3.b, e di sostituzione edilizia.

Gli ampliamenti ammissibili devono essere finalizzati all'adeguamento delle dotazioni di servizi connessi e complementari (locali di ristorazione, bar, sale di intrattenimento, sale per meeting, centro benessere, fitness, locali per attività ludico-sportive, ecc.) il cui dimensionamento è determinato dietro adeguata dimostrazione delle esigenze funzionali, entro il massimo del 25% delle volumetrie esistenti, fatto salvo quanto diversamente stabilito dalle specifiche norme d'ambito, e fermo restando il divieto di espansione del perimetro dell'area occupata e perimetrata dal presente RU.

In relazione alle particolari esigenze delle attività turistico ricettive sono comunque sempre ammesse strutture coperte (quali gazebo, tensostrutture e simili) per attività ludico-ricreative e di intrattenimento.

Tutti gli interventi devono comunque essere orientati ad una corretta integrazione con il contesto edificato o rurale esistente, valorizzando e tutelando gli elementi di pregio ambientale e paesaggistico, laddove presenti. A tal fine, in sede di attuazione dei singoli interventi, si farà riferimento, per quanto applicabili, anche a quanto stabilito all'art. 79 (regole per la progettazione edilizia nel territorio rurale) delle presenti norme.

## **Regole specifiche Comune di Piombino**

### **1. Albergo Zia Seconda (D 9.1.2)**

Trattasi di un albergo ubicato in prossimità della Strada Provinciale della Principessa in loc. Fabbricciane.

E' ammesso l'incremento della ricettività esistente fino a 40 p.l. complessivi, mantenendo la tipologia ricettiva di albergo. In tal caso è consentita una volumetria aggiuntiva, comprese le dotazioni di servizio, pari a 1.100 mc.

La nuova edificazione dovrà comunque osservare una altezza massima di 2 p.f.t. e riferirsi, per modalità di aggregazione dei volumi e tipologia insediativa, ai nuclei rurali presenti nel territorio aperto.

Si dovranno comunque osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005).

L'intervento si attua mediante piano urbanistico attuativo convenzionato.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia r1.

### **2. Albergo Il Cavaliere (D9.1.3)**

Trattasi di un albergo ubicato lungo la Strada della Base Geodetica in loc. Perelli. E' ammesso l'incremento della ricettività esistente fino a 50 p.l. complessivi, mantenendo la tipologia ricettiva di albergo. In tal caso è consentita una volumetria aggiuntiva,

comprese le dotazioni di servizio, pari a 1500 mc. La nuova edificazione dovrà comunque uniformarsi, per tipologia ed elementi architettonici, al complesso ricettivo esistente ed avere una altezza massima di due piani fuori terra.

Si dovranno osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005).

Per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia r1.

L'intervento si attua mediante piano urbanistico attuativo convenzionato.

### **3. Fattoria di Vignale (D9.1.4)**

Per il complesso rurale della Fattoria di Vignale, di notevole valore storico testimoniale, è prevista la riconversione per funzioni ricettive, limitatamente alle tipologia di albergo, fino ad un massimo di 200 posti letto. Sono ammesse altresì attività di promozione e ricerca connesse alle produzioni agricole e vitivinicole di qualità. L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto della disciplina di cui all'art. 42 delle presenti NTA (nucleo storico in territorio aperto).

L'intervento si attua tramite Piano di Recupero convenzionato.

### **4. Albergo Poggio Piovanello (D9.1.5)**

Per il complesso rurale esistente in loc. Poggio Piovanello, già utilizzato a fini ricettivi (agriturismo) si prevede l'integrale riconversione ad albergo fino ad un massimo di 43 posti letto.

L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto della disciplina di cui all'art. 42 delle presenti NTA (nucleo storico in territorio aperto). Pertanto per i fabbricati che hanno conservato integralmente o parzialmente i caratteri originari sono ammessi interventi di restauro (c), mentre per l'annesso esistente privo di valore formale di più recente realizzazione sono ammessi interventi demolizione e ricostruzione con contestuale riconversione funzionale a fini ricettivi (albergo).

L'intervento si attua tramite Piano di Recupero convenzionato. Saranno a carico del soggetto attuatore interventi di sistemazione di percorsi pedonali/ciclabili di collegamento al Golfo di Baratti da definire e disciplinare in sede di convenzione.

### **5. RTA Airone (D 9.2.1)**

Trattasi di una residenza turistico alberghiera ubicata lungo la Strada della Base Geodetica in loc. Aia di Martino.

E' ammessa la realizzazione, tramite intervento diretto, di quanto previsto dal previgente Piano di Lottizzazione eventualmente non attuato, fermo restando il dimensionamento e la tipologia ricettiva (RTA) dello stesso PdL. Per le strutture esistenti (servizi e unità ricettive) sono sempre ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica pur mantenendo il carattere unitario dell'intervento.

E' comunque ammesso l'incremento delle dotazioni di servizio, fino ad un massimo del 25% delle volumetrie a servizio esistenti.

Si dovranno osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005).

### **6. RTA Baia Toscana (D 9.2.2)**

Trattasi di una residenza turistico alberghiera ubicata all'estremità orientale della costa in loc. Torre Mozza.

Per le strutture esistenti (servizi e unità ricettive) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica senza incremento delle dotazioni ricettive esistenti. E'

ammesso inoltre l'incremento delle dotazioni di servizio, fino ad un massimo del 25% delle volumetrie a servizio esistenti. La nuova edificazione dovrà comunque osservare un'altezza massima di 2 p.f.t. Si dovranno inoltre osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005). I suddetti interventi saranno ammissibili con intervento diretto.

#### **7. RTA I Girasoli (D9.2.3)**

Trattasi di una residenza turistico alberghiera ubicata in prossimità della Strada Provinciale della Principessa in loc. Fabbricciane.

Nel caso di riconversione totale della struttura ricettiva esistente in albergo potrà essere incrementata la ricettività fino a 40 p.l. complessivi. In tal caso è consentita una volumetria aggiuntiva, comprese le dotazioni di servizio, pari a 1.500 mc. La nuova edificazione dovrà comunque osservare un'altezza massima di 2 p.f.t. e riferirsi, per modalità di aggregazione dei volumi e tipologia insediativa, ai nuclei rurali presenti nel territorio aperto. L'intervento è ammissibile mediante piano urbanistico attuativo convenzionato.

Nel caso in cui la struttura ricettiva non venga riconvertita ad albergo è comunque ammesso l'incremento delle dotazioni di servizio, fino ad un massimo del 25% delle volumetrie a servizio esistenti. In tal caso le opere previste si attueranno mediante intervento diretto.

Per i fabbricati esistenti sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia r1. Si dovranno osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005).

#### **8. RTA Poggio all'Agnello (D9.2.4)**

Trattasi di una residenza turistico alberghiera (RTA) ricavata dalla riconversione funzionale dell'ex centro aziendale della tenuta di Poggio all'Agnello, collocato in prossimità dell'abitato di Populonia Stazione.

Trattandosi di un intervento di recente realizzazione, attuato in vigenza del PdR approvato con deliberazione C.C. n.132 del 07/11/2001, il regolamento urbanistico riconferma le previsioni del previgente piano attuativo in ordine alla destinazione funzionale del complesso ricettivo (RTA), alla gestione unitaria dello stesso, al dimensionamento massimo ammissibile (1000 posti letto), nonché alle specifiche destinazioni d'uso di ciascun fabbricato.

Sui fabbricati esistenti si potrà intervenire, mediante intervento diretto, con la categoria di intervento "r1"- ristrutturazione edilizia, fatto salvo il fabbricato destinato ad edificio di culto per il quale si conferma la categoria di restauro "c". In ogni caso i singoli interventi non dovranno alterare il carattere unitario del complesso edilizio ed i caratteri tipologici ed architettonici dello stesso.

Si dovranno comunque osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005).

#### **9. Campeggio-Villaggio "Orizzonte" (D.10.1)**

Trattasi di un campeggio-villaggio posto lungo la Strada della Base Geodetica in loc. Perelli.

Per le strutture esistenti (servizi e unità ricettive) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica senza incremento della dotazione ricettiva esistente. E' ammesso inoltre l'incremento delle dotazioni di servizio esistenti, per una consistenza

massima di 11.300 mc; le nuove strutture dovranno essere progettate in coerenza con il linguaggio architettonico dell'esistente villaggio, ricercando la migliore integrazione con il paesaggio circostante. Dovrà comunque essere mantenuto l'esistente rapporto, in termini di posti letto, tra il campeggio ed il villaggio turistico. Si dovranno inoltre osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005).

In occasione degli interventi di adeguamento funzionale della struttura (incremento dotazioni di servizio), al soggetto attuatore competerà la realizzazione di ulteriori interventi di interesse pubblico quali collegamenti pedonali/ciclabili di accesso al mare e/o aree di sosta a servizio della costa orientale, da disciplinare nella specifica convenzione che regolerà l'intervento a scomputo dei relativi oneri concessori.

I suddetti interventi sono attuabili mediante intervento diretto convenzionato.

### **10. Parco Vacanze Mare Verde (D10.2)**

Trattasi di un campeggio-villaggio posto lungo la Strada della Base Geodetica in loc. Aia di Martino.

Per le strutture esistenti (servizi e unità ricettive) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica senza incremento della dotazioni ricettiva esistente. E' ammesso inoltre l'incremento delle dotazioni di servizio esistenti, fino ad un massimo del 10% delle relative volumetrie. Dovrà comunque essere mantenuto l'esistente rapporto, in termini di posti letto, tra il campeggio ed il villaggio turistico. Si dovranno inoltre osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005). In occasione degli interventi di adeguamento funzionale della struttura (incremento dotazioni di servizio), al soggetto attuatore competerà la realizzazione di ulteriori interventi di interesse pubblico quali collegamenti pedonali/ciclabili di accesso al mare e aree di sosta a servizio della costa orientale, da disciplinare nella specifica convenzione che regolerà l'intervento. I suddetti interventi sono attuabili mediante intervento diretto convenzionato.

### **11. Campeggio Riotorto (D10.3)**

Trattasi di un campeggio-villaggio posto lungo la Strada della Base Geodetica in loc. Aia di Martino.

E' ammessa la realizzazione degli interventi del previgente Piano di Lottizzazione eventualmente non attuati, previa approvazione di un nuovo piano attuativo confermando il dimensionamento e la tipologia ricettiva (campeggio/villaggio) dello stesso PdL .

Per le strutture esistenti (servizi e unità ricettive) sono comunque ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica. Si dovranno inoltre osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005).

In occasione della elaborazione del nuovo piano attuativo dovranno essere individuati ulteriori interventi di interesse pubblico quali collegamenti pedonali/ciclabili di accesso al mare e aree di sosta a servizio della costa orientale, da disciplinare nella specifica convenzione che regolerà l'intervento.

### **12. Camper Oasi (D12.1)**

Si tratta di un'area attrezzata per la sosta camper, ubicata nel settore costiero orientale in loc. Mortelliccio. Per il complesso esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **13. Villaggio Mortelliccio (D13.2)**

Si tratta di un insediamento “turistico-residenziale” esistente ubicato nel settore costiero orientale, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è inoltre ammessa la realizzazione di impianti ludico-ricreativi e sportivi, ed i relativi servizi quali spogliatoi, locali tecnici, etc... Sono altresì ammessi limitati ampliamenti volumetrici per integrare la dotazione di superficie utile delle singole unità abitative esistenti purché tali ampliamenti non determinino aumenti della superficie coperta, siano contenuti nel limite massimo di 50 mc. L'intervento dovrà comunque essere realizzato garantendo l'unitarietà tipo-morfologica del complesso esistente.

#### ***Complessi turistico-ricettivi esistenti attuati mediante piani previgenti***

I complessi turistici esistenti derivanti da deruralizzazione, attuati tramite Piano di recupero in forza delle previgenti disposizioni urbanistiche per le aree agricole, sono assimilati agli insediamenti turistici esistenti nel territorio rurale regolati al presente articolo, e per essi vale quanto di seguito disposto.

Ne è ammesso l'ampliamento con aumento dei posti letto esistenti nella misura massima del 20% (con approssimazione all'unità superiore), anche in relazione a quanto disposto dall'art. 50 delle Norme del Piano strutturale vigente. E' altresì ammesso l'incremento della dotazione dei servizi fino a 300 mq. aggiuntivi di superficie lorda di pavimento.

In ogni caso i nuovi corpi di fabbrica dovranno integrarsi con i nuclei edilizi esistenti per caratteri architettonici e tipologici. Per gli edifici ed i nuclei di interesse storico, tale facoltà è condizionata al rispetto di quanto contenuto al precedente art. 42. E' comunque esclusa tale facoltà per le tipologie ricettive di cui al Sezione III, del Capo II, Titolo II della L.R. 42/2000 (attività ricettive extra alberghiere aventi caratteristiche della civile abitazione).

Per gli edifici esistenti non interessati da ampliamento sono ammessi in via ordinaria gli interventi di cui al precedente art. 80.

L'aumento dei posti letto è assoggettato ad obbligo di mantenimento della destinazione ricettiva in essere, fatta salva la possibilità di riconversione ad albergo.

Gli interventi ammessi dal presente articolo si attuano mediante progetti unitari d'intervento convenzionati, estesi all'ambito complessivo della struttura ricettiva. L'ambito d'intervento è costituito dall'area in cui sono localizzate le strutture, compresi i relativi servizi, i percorsi di accesso e i parcheggi, le attrezzature ricreative e gli spazi verdi.

Le sistemazioni esterne e i parcheggi devono essere realizzati nel criterio del minimo movimento di terra e minore impatto ambientale.

La convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e il proprietario o con il soggetto avente titolo all'intervento della struttura deve contenere gli impegni relativi al mantenimento della destinazione d'uso dei locali, dei tempi e delle modalità di attuazione degli interventi previsti nonché l'utilizzo delle strutture.

Non è ammesso il frazionamento degli insediamenti turistici esistenti anche se proposto senza aumento della ricettività attuale.

#### ***Art.84 - Regole per altre utilizzazioni nel territorio rurale e aperto***

##### ***Impianti pubblici e di pubblico interesse***

Nel territorio rurale e aperto è ammessa la realizzazione di reti o impianti di

telecomunicazione, trasporto, distribuzione e trasformazione di energia elettrica, acquedotti, fognature, impianti di depurazione, impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche, postazioni di rilevazione e di misurazione (centraline, pluviometri, anemometri, ecc.), opere necessarie per la protezione civile, per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica, posti di vigilanza e soccorso, isole ecologiche, manufatti ed opere necessarie per l'allestimento delle colonie feline, quando tali opere non siano espressamente vietate o condizionate da specifiche norme per le varie sottozone.

E' inoltre sempre ammesso l'adeguamento della viabilità pubblica esistente (rotatorie, adeguamento della sezione stradale, piste ciclabili, ecc.) purché non determini significative alterazioni morfologiche e compromissione dei beni territoriali del sistema rurale e aperto di cui al precedente art. 42.

La nuova costruzione di **linee ed impianti per il trasporto, la distribuzione e la trasformazione di energia elettrica** è regolata dalla specifica normativa di settore. Per tali interventi valgono le disposizioni di seguito riportate nonché le norme di cui al precedente art. 77 relative agli *assetto infrastrutturali*.

Agli effetti delle presenti norme valgono le seguenti definizioni:

- **“linee aeree per il trasporto energetico”**: quelle ad alta e media tensione, sostenute da pali o tralicci che collegano stazioni elettriche, impianti di produzione con le connessioni di smistamento e vettoriamento, altre linee di alta o media tensione che non siano configurabili come allacciamenti di utenze;
- **“linee aeree per la distribuzione energetica”**: quelle a media e bassa tensione, sostenute da pali, che rappresentano veri e propri allacciamenti di utenze, compresa l'eventuale realizzazione di nuova cabina elettrica o apparati tecnologici di servizio (armadietti, trasformatori, od interruttori a palo, ecc.).

La realizzazione degli impianti di trasformazione e di nuove linee di trasporto/distribuzione è comunque condizionata alla contemporanea presentazione di un progetto di ristrutturazione e razionalizzazione della rete che preveda la contemporanea dismissione e rimozione di impianti ed apparati non più funzionali alla stessa, e dimostri la sostenibilità dell'intervento in relazione al consumo di suolo.

Le nuove linee aeree devono essere realizzate in maniera tale da evitare il contrasto con i valori e con le funzioni proprie del contesto ambientale e paesaggistico interessato. A tal fine si deve, il più possibile, seguire la viabilità esistente e non operare riduzioni sostanziali della vegetazione esistente. Sono obbligatorie misure e tecniche di mimetizzazione.

### ***Pensionati per animali domestici***

Limitatamente alle sottozone E1, E2, e nelle sottozone E6 ricadenti nell'UTOE 4 così come individuata dal P.S. d'Area, è ammissibile la realizzazione di pensionati per animali domestici.

Tale attività si esplica nella custodia di animali non propri, sia di quelli per i quali viene stipulato contratto di custodia sia di quelli randagi od abbandonati assimilabili a *canili rifugio*.

Per lo svolgimento dell'attività di pensionato si dovranno prioritariamente utilizzare fabbricati esistenti, dove potranno essere collocati i locali di servizio (quali ambulatorio veterinario, uffici, servizi igienici, cucina ecc.).

Nel caso non si disponga di fabbricati esistenti si potranno realizzare nuove strutture per servizi da contenere comunque entro un massimo di mq. 30.

Per l'accoglienza degli animali si potranno inoltre installare recinti e strutture prefabbricate, temporaneamente ancorate al suolo, fino ad un massimo di 10 box, la cui superficie minima deve far riferimento a quanto previsto dalla normativa di settore.

Al cessare dell'attività economica tutte le strutture e le attrezzature realizzate in forza della presente disposizione normativa dovranno essere demolite ed i luoghi ripristinati secondo le caratteristiche morfologiche originarie. Per lo svolgimento dell'attività di pensionato sono presi a riferimento tutti i requisiti costruttivi, tipologici e igienico sanitari contenuti nella normativa vigente per canili e simili, utilizzata per analogia.

Il progetto dell'intervento dovrà essere corredato da uno studio di impatto acustico, da redigersi ai sensi della normativa vigente, che dovrà prevedere eventuali misure di mitigazione rispetto ai ricettori sensibili (quali abitazioni e luoghi che prevedano la presenza continuativa di persone).

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di stipulare apposita convenzione con il titolare dell'attività ai sensi della normativa vigente.

#### ***Cimiteri per animali domestici***

Limitatamente alle sottozone E1 e E2 è ammissibile la realizzazione di cimiteri per animali domestici, che potranno essere realizzati autonomamente o ad integrazione di un pensionato per animali domestici, come sopra disciplinato.

La realizzazione di dette strutture è subordinata alla preventiva acquisizione del parere della competente ASL sotto il profilo igienico-sanitario nonché al rispetto della vigente normativa di settore, e determina l'individuazione della fascia di rispetto cimiteriale di cui al RD n. 1265/1934.

Qualora l'intervento venga proposto da soggetto privato sarà subordinato alla definizione di apposita convenzione, al fine di disciplinarne le modalità di gestione e gli eventuali interventi di interesse pubblico a carico del proponente.

#### ***Attività temporanea di frantumazione***

L'attività temporanea di recupero e valorizzazione di inerti è disciplinata dalla legge regionale n° 78 del 1998, ed è ammessa unicamente nelle sottozone E1.

Gli uffici comunali hanno la facoltà di giudicare la congruità dei siti proposti nonché quella di esprimere parere contrario su localizzazioni ritenute incompatibili con la salvaguardia dei valori del territorio, la presenza di altre attività e la tutela della vivibilità nei presidi.

L'istante dovrà sottoscrivere apposito atto d'obbligo i cui contenuti, compreso la durata dell'autorizzazione, sono descritti in una bozza da redigere a cura del Comune.

Al termine dello svolgimento dell'attività si dovrà procedere con il ripristino dei luoghi in modo tale da consentire il ritorno all'utilizzazione agricola del suolo.

È consentito il posizionamento di un solo impianto mobile del tipo a "rimorchio" che dovrà risultare semplicemente appoggiato al terreno.

Non è consentita l'installazione di impianti dissimili da quelli gommati.

L'impianto potrà essere utilizzato fino ad una resa di 5 ton./ora di materiale frantumato.

L'area dedicata all'attività non potrà avere una superficie superiore a mq. 3000.

L'impianto temporaneo dovrà essere collocato a non meno di 100 metri da fabbricati residenziali esistenti.

### ***Strutture per maneggi ed attività di equitazione***

Fatti salvi i divieti dettati dalle regole specifiche per sottozona è ammessa, su fondi con superficie minima pari ad un ettaro da mantenere a coltura foraggiera, la realizzazione di maneggi per attività di equitazione e di escursionismo ippico.

Per tali attività potranno essere utilizzati edifici e annessi agricoli esistenti, ove, mantenendone la destinazione d'uso rurale, possono essere realizzati:

- locali ad uso ufficio;
- un servizio di ristoro;
- servizi igienici;
- ambulatorio veterinario e locali mascalcia;
- stalle, fienili e locali per ricovero attrezzi;
- locali per la pratica didattico-sportiva.

Ove gli edifici e annessi esistenti non siano sufficienti o idonei, è ammessa la realizzazione di "box" in legno, anche permanentemente ancorati al suolo, della superficie massima di 14 mq per cavallo, per un massimo di 15 animali, nonché di un manufatto in legno della superficie massima di mq. 20 da destinare a servizi.

Sono ammessi anche:

- pozzi, vasche e cisterne per l'approvvigionamento idrico;
- recinzioni in legno a delimitazione dell'area del maneggio nonché dei recinti interni abbeveratoi e tettoie in legno per lo stazionamento dei cavalli.

Per la realizzazione delle strutture di cui al presente articolo deve essere prioritariamente riutilizzato il patrimonio edilizio esistente.

Le strutture di cui al presente articolo non possono avere altezza maggiore di un piano fuori terra; i materiali e le tipologie dovranno essere consoni alle caratteristiche proprie dell'area.

La costruzione di tali manufatti non è condizionata all'approvazione del programma aziendale, ma è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna:

- alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione delle stesse;
- a mantenere in produzione colture sul fondo di pertinenza della struttura stessa;
- a promuovere attività di escursionismo ippico e di maneggio prevedendo, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno idonee garanzie fidejussorie.

### ***Manufatti funzionali all'escursionismo e per agility dog***

Ove non espressamente vietato dalle specifiche norme d'ambito, per lo svolgimento di attività di escursionismo è ammessa la realizzazione di manufatti in legno della dimensione massima di mq. 20 da adibire a *stazione di posta* e/o ricovero attrezzature varie.

E' altresì ammessa la realizzazione di manufatti in legno, con le stesse caratteristiche tipologiche e dimensionali di cui sopra, a servizio di attività di *agility dog*. La costruzione dei manufatti suddetti non è condizionata all'approvazione del programma aziendale ed è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione delle stesse prevedendo, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, idonee garanzie fidejussorie.

***Attrezzature per le attività ricreative e per il tempo libero***

Nelle sottozone agricole E1 ed E2, su fondi con superficie non inferiore a mq 5.000, è ammessa la realizzazione di manufatti in legno della dimensione massima di mq. 20 per l'esercizio di attività ludico ricreative, che a titolo puramente esemplificativo si intendono: parchi avventura e percorsi vita, tiro con l'arco, attività di pesca in specchi d'acqua naturali o artificiali, noleggio biciclette, ecc.

La costruzione di tali manufatti è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione.

Le seguenti attività dovranno essere servite dalla viabilità esistente.

***CAPO III    INFRASTRUTTURE E DOTAZIONI TERRITORIALI E URBANE***

### ***Art. 85 - Infrastrutture per la sosta, parcheggi privati***

Per spazi di parcheggio privati si intendono gli spazi necessari alla sosta dei veicoli e le autorimesse di pertinenza delle costruzioni e degli impianti produttivi, di cui all'art. 2 comma 2 della L. 122/1989.

Tali spazi devono essere reperiti di norma in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione, per interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia. Per gli interventi di nuova costruzione si dovranno comunque garantire due stalli auto per ciascuna nuova unità immobiliare ad uso residenziale.

E' comunque demandata al Regolamento Edilizio la regolamentazione per il dimensionamento e la localizzazione di tali spazi in relazione alle diverse funzioni insediate, in coerenza con le presenti norme.

Tali parcheggi sono riservati al servizio di singoli edifici, in ordine alle specifiche esigenze di sosta individuali o ad uso comune; fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici o complessi edilizi dei quali sono pertinenza e devono essere progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento nella misura prescritta dal presente Regolamento urbanistico, o, ove non indicato, nelle misure minime definite dalle leggi vigenti; restano per sempre vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare o edilizia alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

Essi devono essere ricavati nelle costruzioni con indicazione dei locali destinati a tale uso o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche o private concesse in uso, non necessariamente limitrofe, opportunamente indicati con apposita segnaletica; Tali parcheggi possono essere coperti, anche al fine di ospitare impianti fotovoltaici, senza che ciò comporti superficie coperta.

Per le costruzioni esistenti è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi da asservire a parcheggio pertinenziale, da ricavare in superficie o a livello interrato, nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 34 e delle seguenti condizioni:

- nel caso di proprietà condominiale la costruzione del parcheggio privato dovrà avvenire contemporaneamente per tutti gli alloggi che compongono l'immobile con conseguente redazione di un progetto unitario;
- nel caso in cui siano già presenti parcheggi privati per una parte di unità residenziali, il progetto unitario dovrà prevedere l'uniformità dei caratteri architettonici e morfologici;
- nel caso di box auto esistenti riconoscibili come manufatti precari, ancorché autorizzati o condonati, l'intervento è assentibile a condizione che il progetto unitario preveda la loro demolizione e ricostruzione.

### ***Art. 86 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. d)***

Tali parcheggi devono essere considerati parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 3, lettera d, del D.M. 1444/68 e concorrono alla dotazione degli standard prescritti dal suddetto articolo.

Lo standard deve essere realizzato integralmente negli interventi considerati di espansione e nella misura del 50% negli interventi assimilati ad aree di saturazione, così come meglio specificato nelle singole schede del presente RU relative alle Aree di

Trasformazione.

Tali parcheggi possono essere realizzati su aree pubbliche o private di uso pubblico, a cura del Comune o di altro soggetto competente alla realizzazione di opere pubbliche nonché a cura dei soggetti privati attuatori di nuovi interventi edificatori.

Al fine di assicurare la quota di suolo permeabile prescritta dalla normativa vigente la pavimentazione degli spazi di parcheggio all'aperto sarà di norma di tipo filtrante; gli stalli dovranno essere ombreggiati con alberature di alto fusto in misura adeguata da collocare anche lungo il perimetro dell'area a parcheggio.

In relazione alla funzione cui assolvono in via prevalente, il presente RU individua le seguenti tipologie di parcheggi pubblici e di uso pubblico.

***P1 parcheggio pubblico di interscambio***

Si tratta di parcheggi pubblici la cui regolamentazione dovrà essere finalizzata a favorire l'interscambio della domanda con i servizi di trasporto pubblico. A tal fine in tali aree è ammessa la realizzazione di terminal bus, nonché tutte le dotazioni di servizio per l'accoglienza dell'utenza (quali pensiline, biglietterie, servizi igienici, punti informazione turistica, strutture per noleggio biciclette, punto ristoro, ecc.). Ad integrazione delle dotazioni di servizio è inoltre ammissibile la realizzazione di piccoli servizi commerciali (entro il limite degli esercizi di vicinato).

***P2 parcheggio pubblico di destinazione ai servizi e alle attrezzature urbane***

Si tratta di parcheggi pubblici la cui regolamentazione dovrà essere finalizzata ad assicurare un idoneo livello di rotazione della domanda di sosta congruente con i tempi medi richiesti per l'utilizzazione dei servizi e delle attrezzature di riferimento. Sono ammessi comunque servizi complementari per l'utenza (quali pensiline, servizi igienici, ecc.) nonché quelli necessari alla sosta camper.

***P3 parcheggio pubblico a servizio della residenza***

Si tratta di parcheggi pubblici la cui regolamentazione dovrà essere finalizzata a favorire la sosta dei residenti.

***P4 parcheggio di servizio alle attività commerciali e industriali***

Si tratta di parcheggi pubblici e privati di uso pubblico la cui regolamentazione dovrà garantire un idoneo livello di rotazione della domanda occasionale, mentre per gli addetti alle attività commerciali e industriali dovranno essere consentiti tempi di durata della sosta congrui con l'arco orario di lavoro.

***Art. 87 - Parcheggi pubblici e privati per le attività commerciali***

Le dotazioni obbligatorie di parcheggio per gli esercizi commerciali sono definite dagli artt. 27, 28,29 e 30 del regolamento 15R/2009, come segue, fermo restando che, nel caso di ampliamenti, i parcheggi sono dimensionati in ordine alla superficie di vendita in ampliamento:

- **parcheggi pubblici**, di cui al D.M. n° 1444/68, art. 5: "... a ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento devono corrispondere 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da adibire a parcheggio", dovuti per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, nei casi e

secondo le specifiche previsioni di ambito e/o di zona speciale;

- **parcheggi privati per la sosta stanziale** di cui all'art. 2 comma 2 della L. 122/1989: "... appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione", dovuti per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia. I parcheggi per la sosta stanziale non sono dovuti per nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, fatte salve le verifiche prescritte dalle singole norme di zona. Ai fini del calcolo delle superfici di parcheggio per la sosta stanziale, in tutti gli esercizi commerciali, indipendentemente dalla loro tipologia, verrà considerata un'altezza virtuale di 3,50 ml, ovvero l'altezza effettiva se inferiore. Per parcheggi per la sosta stanziale si intendono anche quelli per la sosta temporanea e dei mezzi per la movimentazione delle merci. Tale quota deve essere considerata aggiuntiva a quella dovuta ai sensi della L. 122/1989. I parcheggi per la sosta stanziale devono essere realizzati su aree private, tranne che per gli esercizi di vicinato, per i quali i relativi parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali; i suddetti parcheggi sono generalmente localizzati nella stessa unità immobiliare o edilizia di cui sono pertinenza; possono essere localizzati anche in altra area, purché in un ragionevole raggio, e purché tale area venga permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale.
- **parcheggi privati per la sosta di relazione**, di cui agli articoli 28, 29 e 30 del Regolamento 15R/2009, dovuti per nuovi esercizi commerciali risultanti da nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia. I parcheggi per la sosta di relazione non sono dovuti per nuovi esercizi derivanti da altri interventi edilizi su di immobili esistenti, fatte salve le verifiche prescritte dalle singole norme di zona. Le soglie dimensionali sono di volta in volta specificate nel prosieguo del presente articolo. I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati in edifici privati o loro aree di pertinenza. E' ammessa, tuttavia, dietro motivata dimostrazione dell'impossibilità del loro reperimento, totale o parziale, entro l'edificio o la pertinenza, la loro realizzazione in altre aree o edifici purché ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che siano a una distanza idonea a garantire un rapido collegamento con l'esercizio commerciale. In tali casi, gli obblighi sono contenuti in apposita convenzione. Il numero dei posti auto effettivi ricavati all'interno di tali parcheggi non può essere inferiore a 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio, limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.

Nel caso di grandi parcheggi sono comunque da preferire soluzioni interrato e/o pluripiano che diminuiscono l'estensione della superficie impermeabilizzata, e pertanto contribuiscono al buon uso del suolo.

In tutti i parcheggi devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette, dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- parcheggi a servizio degli esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto;
- parcheggi a servizio di medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto;
- parcheggi a servizio di grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 10 posti auto.

In tutti i parcheggi devono essere previsti appositi spazi per la sosta di moto e ciclomotori; tali spazi saranno dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- parcheggi a servizio degli esercizi di vicinato: almeno 1 posto motoveicolo ogni posto auto;
- parcheggi a servizio di medie strutture di vendita: almeno 1 posto motoveicolo ogni 2 posti auto;
- parcheggi a servizio di grandi strutture di vendita: almeno 1 posto motoveicolo ogni 4 posti auto.

Ai fini della dotazione di parcheggi sono equiparati agli esercizi commerciali i luoghi di intrattenimento con capienza superiore a 200 persone.

***Art.88 - regole per le infrastrutture, le attrezzature, servizi e spazi pubblici o di uso pubblico di livello locale e di interesse generale e collettivo - aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, comprensivi delle aree per urbanizzazione primaria e delle aree per urbanizzazione secondaria e delle dotazioni urbane***

In riferimento al DPRGR 9 febbraio 2007, n. 2/R “Regolamento di attuazione dell’articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti”, sono definiti componenti essenziali della qualità degli insediamenti:

- a) le opere di urbanizzazione primaria di cui all’articolo 37, comma 5 della LR 1/2005;
- b) le opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque;
- c) gli impianti di smaltimento delle acque reflue;
- d) le opere e le attrezzature necessarie alla messa in sicurezza della viabilità esistente ivi compresi gli impianti in sede stabile per il monitoraggio del traffico e per l’abbattimento dell’inquinamento acustico;
- e) le scale mobili, gli ascensori, le altre opere o infrastrutture esterne per l’abbattimento delle barriere architettoniche e il miglioramento dell’accessibilità territoriale o urbana e per l’interscambio con la rete del trasporto pubblico locale;
- f) i sistemi di trasporto in sede propria ed il complesso delle infrastrutture e dei sistemi idonei al trasporto pubblico di persone o merci;
- g) i sistemi di informazione per migliorare l’accessibilità ai servizi, quali punti di informazione per il pubblico, installazioni urbane con pianta della città, stradario con la localizzazione dei principali servizi.

***L’urbanizzazione primaria*** consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l’insediamento di funzioni urbane.

Ai sensi del comma 5 dell’art. 37 della Lr 1/2005, sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell’energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Vi si intendono compresi:

- gli impianti di depurazione e le vasche di laminazione e vasche di prima pioggia se a servizio dell'intero insediamento e ubicate in area pubblica;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi e alla pubblica viabilità a servizio degli insediamenti, anche se ricadenti al di fuori dell'area d'intervento;
- le reti infrastrutturali per le telecomunicazioni ed informatiche (quali le polifere per il cablaggio e la posa di fibre ottiche e simili) e l'installazione di cavidotti per reti di telecomunicazione altre opere strettamente connesse e necessarie alla funzionalità dell'insediamento, anche in relazione alle particolari caratteristiche del contesto ambientale e da definire in sede di piano attuativo e relativa convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate di norma a cura e spese del soggetto attuatore del Piano attuativo o del titolare del permesso di costruire, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita delle aree; in tal caso, le opere rientrano nella definizione contenuta nell'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 163/2006 (lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati) e, per la loro realizzazione, si applicano le norme e le procedure stabilite dallo stesso D.Lgs. n. 163/2006 (Codice dei contratti pubblici).

E' comunque facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere e comunque procedere in ogni tempo autonomamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

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

**L'urbanizzazione secondaria** consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi.

Ai sensi del comma 6 dell'art. 37 della Lr 1/2005, sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- i) aree verdi di quartiere;
- l) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

La realizzazione delle attrezzature che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria può essere effettuata:

- dal Comune o da altri enti pubblici;

- da parte dei soggetti privati proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività a condizioni omologhe a quelle praticate dai soggetti pubblici gestori diretti. In tal caso dette opere rientrano nella definizione contenuta nell'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 163/2006 (lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati) e, per la loro realizzazione, si applicano le norme e le procedure stabilite dallo stesso Codice dei contratti pubblici.

Qualora il Comune ne ravvisi le condizioni, è ammissibile la monetizzazione dei parcheggi e del verde pubblico, o la loro realizzazione in aree contigue al lotto di intervento, o in altra area individuata dall'Amministrazione Comunale, purché sia dimostrata la disponibilità di tali aree, e a condizione che esse vengano cedute al patrimonio pubblico.

Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il Comune può motivatamente disporre o autorizzare che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel presente Regolamento urbanistico, purché siano assicurate le dotazioni minime stabilite dal D.M. 1444/1968.

Il presente RU contiene il censimento degli standard esistenti e di progetto, rappresentati su tavola 7, in scala 1:5.000, e tramite tabelle nella Relazione.

#### ***Art. 89 - Infrastrutture per la mobilità***

Il presente Regolamento urbanistico individua nella tav. 2 le aree pubbliche, di uso pubblico o a destinazione pubblica, che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati.

#### ***Viabilità urbana ed extraurbana***

Il presente RU contiene nel DOSSIER D, denominato *Sistemi della mobilità urbana e rete ciclabile extraurbana*, l'individuazione della viabilità urbana esistente, i relativi livelli di criticità nonché gli interventi di adeguamento al fine di garantirne un maggior livello di sicurezza e funzionalità.

Nel DOSSIER D è individuato, inoltre, il sistema della rete delle piste ciclabili con funzione di collegamento alla scala territoriale, che i singoli Comuni potranno sottoporre a verifica progettuale di dettaglio ai fini della relativa attuazione.

Gli interventi di manutenzione, di modificazione e adeguamento dei tracciati stradali sono riservati al Comune e agli Enti istituzionalmente competenti, e sono comunque ammissibili senza che ciò comporti variante al presente RU, purché non si comprometta la conservazione e la tutela dei beni territoriali del sistema insediativo.

Negli interventi di realizzazione di nuova viabilità pubblica o di uso pubblico si dovranno assicurare fasce esterne e parallele alla carreggiata stradale per l'alloggiamento dei sottoservizi a rete, salvo dimostrata impossibilità tecnica.

Nella tavola 10 del PS d'Area e nella tavola 6 del presente RU sono rappresentate rispettivamente la classificazione della viabilità esistente e le relative fasce di rispetto ai sensi del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione. Anche per questi

casi gli interventi di manutenzione, modificazione e adeguamento dei tracciati stradali effettuati all'interno delle fasce di rispetto stradale non comportano variante al presente RU.

Il Comune può in ogni tempo procedere alla revisione della suddetta classificazione, ai sensi del Codice della Strada, mediante specifica deliberazione, senza che ciò comporti variante al presente RU.

Quando non siano definite le sedi della nuova viabilità gli elaborati grafici del presente RU individuano i corridoi infrastrutturali che si sovrappongono alle zone destinate ai vari usi previsti.

In essi è consentita la realizzazione di opere infrastrutturali sulla base di specifici progetti esecutivi che ne stabiliranno la configurazione ed i tracciati definitivi.

Nei corridoi, in attesa dei progetti esecutivi di cui sopra, sono vietate nuove costruzioni e le opere che possono ostacolare la progettazione e l'esecuzione delle opere infrastrutturali.

Per le costruzioni e gli edifici esistenti che ricadono entro i corridoi infrastrutturali, sono ammesse le manutenzioni ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, gli interventi imposti da motivi di sicurezza o necessari per eliminare inquinamenti.

E' altresì ammessa la realizzazione di manufatti precari e comunque rimovibili, di reti tecnologiche, nonché di opere finalizzate alla riduzione del rischio idraulico.

Le aree incluse nei corridoi, non occupate da edifici, potranno essere utilizzate in conformità alle destinazioni d'uso delle zone alle quali appartengono, a condizione che ciò non determini ostacolo alla progettazione o alla esecuzione delle opere infrastrutturali.

Una volta definiti ed approvati dalle autorità pubbliche competenti i progetti delle opere infrastrutturali, a queste ultime si applicheranno le norme relative alle fasce di rispetto ai fini della sicurezza previste dalla specifica legislazione di settore.

Le aree ricomprese nei corridoi infrastrutturali individuati negli elaborati del presente RU ed eventualmente non interessate dalle fasce di rispetto di cui sopra, potranno, una volta approvati definitivamente i progetti delle opere, essere utilizzate in conformità alle destinazioni d'uso e alle norme delle zone in cui ricadono.

Limitatamente al Comune di Piombino operano le seguenti regole specifiche:

Con riferimento al corridoio infrastrutturale relativo al prolungamento della SS 398, così come individuato nelle tavole del RU si potrà procedere, qualora necessario, a rettifiche del tracciato in sede di definizione del progetto definitivo/esecutivo dell'opera senza che ciò costituisca variante. Tali modifiche dovranno comunque risultare compatibili con gli assetti funzionali ed infrastrutturali definiti dal presente RU.

### ***Ambito ferroviario M1***

Negli elaborati grafici del presente RU sono indicati i tracciati ferroviari esistenti e di progetto, le aree e le stazioni ferroviarie.

Queste ultime possono essere utilizzate, oltre che per le funzioni proprie dell'esercizio ferroviario, per le funzioni strettamente collegate con il trasporto delle persone e delle merci.

Gli elaborati grafici del presente RU individuano le parti delle aree ferroviarie esistenti da sottoporre ad interventi di trasformazione e riordino che sono pertanto disciplinate nell'ambito delle specifiche schede di orientamento progettuale relative alle Aree di Trasformazione. Per queste parti delle aree ferroviarie non valgono le disposizioni di cui

al precedente comma.

Sono indicate inoltre le distanze di edificabilità dalle linee ferroviarie esistenti e di progetto. Tali distanze potranno essere ridotte, a seguito di autorizzazione dell'amministrazione ferroviaria.

Per i tracciati ferroviari ad esclusivo servizio degli ambiti produttivi e portuali non operano le fasce di rispetto, limitatamente ai binari non direttamente gestiti dalle Ferrovie dello Stato.

### ***IR Impianti per la distribuzione dei carburanti***

La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa nelle specifiche localizzazioni individuate negli elaborati grafici del presente RU, negli ambiti a destinazione produttiva industriale e artigianale nonché, all'esterno dei sistemi insediativi, lungo le principali vie di comunicazione di seguito elencate:

- Variante Aurelia
- S.R. e S.S. 398
- S.P. vecchia Aurelia
- S.P. 23 bis
- S.P. della Base Geodetica nel tratto compreso tra Montegemoli e l'ingresso della Centrale Enel.

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 e a parco territoriale.

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).

In tali aree limitatamente agli ambiti urbani, gli impianti di autolavaggio possono essere realizzati autonomamente e quindi indipendentemente dall'esistenza di impianti per l'erogazione di carburante.

Le nuove strutture dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura massima: Rc 15 % escluse le pensiline e le tettoie.
- altezza massima della pensilina: ml. 5.00
- altezza massima degli altri manufatti: ml: 3.50 fatte salve altezze superiori per i locali destinati ad autofficina, autolavaggio e per locali tecnici in genere.

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

### ***Art. 90 - Verde (Vn)***

Il presente RU individua le diverse componenti del sistema del verde, sia ad uso pubblico che ad uso privato, sulla base della funzione cui assolvono tali spazi in via prevalente nonché sulla base dei relativi caratteri ambientali e paesaggistici.

### ***VI Verde attrezzato (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)***

Si tratta di aree adibite a verde pubblico attrezzate nelle quali possono essere installate:

- infrastrutture per attività ludico-ricreative legate al tempo libero;

- allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni;
- infrastruttura per animali domestici;
- percorsi pedonali e ciclabili.

Sono soggette a progettazione di norma pubblica; in caso di progettazione e realizzazione da parte privata, i requisiti dimensionali e qualitativi degli interventi sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

#### ***V1e Verde attrezzato di valore ecologico e naturale (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)***

Si tratta delle aree individuate dal Piano Strutturale d'Area, nelle tavole 9, tra i beni territoriali del sistema insediativo per i quali si persegue la conservazione dell'assetto esistente caratterizzato da forte prevalenza di naturalità.

Per queste aree vale quanto stabilito al precedente art. 41 per i *beni territoriali del sistema insediativo*.

#### ***V2 Verde attrezzato e infrastrutture per attività sportive di interesse urbano e di quartiere (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)***

Si tratta degli spazi e delle infrastrutture pubbliche destinate alla pratica delle attività sportive ed ai servizi connessi.

Sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti nonché interventi di nuova edificazione nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

Tra i servizi connessi e complementari alle infrastrutture sportive sono ammissibili servizi di ristoro e di accoglienza nonché attività commerciali entro i limiti degli esercizi di vicinato.

#### ***V3 Aree verdi allo stato naturale***

Si tratta di aree verdi marginali e agricole residuali presenti ai margini del centro abitato caratterizzate da naturalità che assolvono a funzione di filtro rispetto all'edificato urbano e tra ambiti a diversa specializzazione funzionale.

Per tali aree si persegue la conservazione dell'assetto esistente caratterizzato da forte prevalenza di naturalità.

Sono, pertanto, ammessi esclusivamente interventi di manutenzione o di nuova realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

#### ***V4 Orti urbani***

Comprendono aree di proprietà pubblica o privata destinate ad attività orticole non professionali, costituenti attrezzature urbane.

In tali zone è fatto divieto assoluto di frazionamento dei fondi; lo strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata al quale è assoggettata l'attuazione della zona, stabilirà la suddivisione in orti senza che ciò determini frazionamento della proprietà. Qualora si tratti di aree pubbliche ciascun orto è concesso all'uso per il periodo di tempo determinato dalla convenzione regolante l'attuazione della zona.

All'interno della zona è vietata la costruzione di manufatti precari; è ammesso un capanno per ogni orto, con le dimensioni di seguito precisate. I capanni dovranno uniformarsi a uno o più tipi da definire in sede di pianificazione attuativa e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- superficie massima del capanno: 9 mq

- altezza massima del capanno: 2,20 m
- distanza minima dalle strade carrabili principali: 5 m
- distanza minima dai corsi d'acqua: 10 m
- distanza minima dagli edifici: 20 m
- recinzioni con siepi di essenze locali ai margini della zona e tra i singoli lotti

Le presenti disposizioni valgono anche per aree di orti esistenti.

In ogni tempo il Comune, su iniziativa dei privati, può prevedere nuove zone di orti urbani, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nelle zone agricole E1 adiacenti ai sistemi insediativi.

#### ***V5 Verde di connettività urbana (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)***

Si tratta di aree verdi, in prevalenza ad uso pubblico, che assolvono prioritariamente alla funzione di mantenere o stabilire collegamenti ecologici e funzionali fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani. In particolare comprendono:

- gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua, i percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde e alberi che costituiscono completamento della rete ecologica territoriale urbana;
- il verde e le alberature adiacenti alle strade di rilevanza urbana.

Per tali aree si persegue la conservazione dell'assetto esistente ed il mantenimento della funzione di connessione ecologica.

Sono, pertanto, ammessi esclusivamente interventi di manutenzione o di nuova realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e di sistemazione dei corsi d'acqua con tecniche di "ingegneria ambientale, nonché interventi di ripristino ed implementazione del verde.

#### ***V5e Costa urbana con funzione di connessione ecologica e naturale***

Si tratta delle aree individuate dal Piano Strutturale d'Area nelle tavole 9 tra i beni territoriali del sistema insediativo per i quali si persegue la conservazione dell'assetto esistente caratterizzato da forte prevalenza di naturalità.

Per queste aree vale quanto stabilito al precedente art. 41 per i *beni territoriali del sistema insediativo*.

#### ***Vp Verde privato di pregio ambientale e paesaggistico***

Le aree di verde privato d'interesse ambientale consistono in giardini, viali, parchi, masse vegetazionali, da conservare.

In esse, la vegetazione esistente sarà mantenuta convenientemente e reintegrata in caso di deterioramento.

Opere murarie come recinzioni, muri a retta, vasche e cisterne, parcheggi pavimentati, scalinate, terrazzamenti, strade e pianali, focolari all'aperto, opere a verde quali l'inserimento di nuove specie e la sostituzione di quelle esistenti, sono comunque ammesse nel rispetto dei caratteri ambientali, paesaggistici, vegetazionali, ed architettonici del complesso di cui costituiscono pertinenza.

In tali aree non sono invece ammessi interventi di nuova edificazione, piscine e campi da tennis.

Il Comune potrà stipulare convenzioni con i proprietari delle aree per la loro conservazione e valorizzazione, attenendosi ai seguenti criteri:

- classificazione delle specie e delle essenze presenti e di quelle scomparse;

- mantenimento delle specie naturali significative da un punto di vista paesaggistico e di tradizione;
- restauro e ripristino delle caratteristiche floristico-vegetazionali e ambientale-paesaggistiche: miglioramento e/o impianto delle aree boschive, dei filari, della vegetazione di contenimento, ecc.;
- eliminazione delle specie non in armonia con la cultura, la tradizione e il paesaggio;
- sperimentazione di piantumazione di nuove specie ed essenze compatibili con i fattori climatici, ambientali e paesaggistici della zona;
- riequilibrio dei rapporti tra aree naturali ed aree antropiche.

### ***Elementi di pregio ambientale***

Negli elaborati grafici del presente RU sono individuate le alberature stradali, le alberature isolate o a gruppi che sono poste a segnalazione di siti, di incroci, di crinali, di confini, da sottoporre a tutela e conservazione in quanto di pregio ambientale.

Qualora detti elementi ricadano in aree di proprietà privata su di essi si potrà intervenire previo nulla osta da parte del Comune e ove necessario, delle autorità forestali.

Sono altresì individuati filari alberati di nuova previsione da realizzarsi a cura del Comune, nell'ambito di interventi di sistemazione e/o adeguamento degli spazi pubblici, o da parte di soggetti privati nell'ambito di nuovi interventi di trasformazione e nuova edificazione secondo le specifiche disposizioni contenute nella schede normative di orientamento progettuale che fanno parte integrante del presente Regolamento urbanistico.

### ***Art. 91 - Dotazioni urbane di interesse locale (Gn)***

Il presente RU individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune di livello locale, di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68.

Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.

La nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato.

Sono ammessi inoltre servizi connessi e complementari alle funzioni principali quali servizi di ristoro e di accoglienza.

Gli interventi di nuova edificazione, di trasformazione e adeguamento delle attrezzature esistenti dovranno comunque essere orientati ad una corretta integrazione con il contesto edificato, naturale o rurale esistente, valorizzando e tutelando gli elementi di pregio ambientale e paesaggistico, laddove presenti. A tal fine, in sede di attuazione dei singoli interventi, si farà riferimento a quanto stabilito all'art. 35 (regole per la progettazione nei centri abitati) e all'art. 79 (regole per la progettazione edilizia nel territorio rurale) delle presenti norme.

Tali attrezzature si distinguono in:

G1 attività ricreative e culturali locali (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b)

- G2 attrezzature e spazi per i culti religiosi (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b)
  - G3 attrezzature e servizi pubblici e di interesse comune di livello locale (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b)
  - G4 servizi sanitari e assistenziali di interesse locale (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b)
  - G5 attrezzature scolastiche dell'obbligo (D.M. n. 1444/1968, art. 3, lett. a)
- Nelle aree comprendenti tali attrezzature il Comune, i soggetti istituzionalmente competenti ed i privati, opereranno per singoli interventi o mediante piano attuativo ai sensi del presenti norme e della specifica normativa di settore.

#### ***Art. 92 - Attrezzature ed impianti di interesse generale (Fn)***

Il presente RU individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale di livello sovracomunale, di cui all'art. 4 del D.M. n. 1444/68.

Nelle aree, nei complessi e negli immobili destinati ad attrezzature ed impianti d'interesse generale il Comune, i soggetti istituzionalmente competenti ed i privati potranno operare per singoli interventi o mediante piano attuativo ai sensi delle presenti norme e della specifica normativa di settore.

Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.

La nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

In relazione a specifici ambiti territoriali ed urbani, oltre alle suddette disposizioni comuni operano disposizioni specifiche di seguito riportate.

#### ***F1 attrezzature e servizi pubblici di interesse sovracomunale, musei, centri espositivi, centri culturali e sociali, sale per spettacoli comprese le discoteche***

Comprendono immobili, complessi e aree destinati ad attività culturali, museali, espositive, ricreative e sociali; il RU individua inoltre le aree nelle quali è prevista la edificazione di manufatti di analoga destinazione d'uso.

Negli interventi di nuova edificazione, oltre alla dotazione di parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89, dovrà essere assicurata una superficie di parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura di 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento (slp). Sono ammessi servizi connessi e complementari alle funzioni principali quali servizi di ristoro e di accoglienza.

#### ***F2 servizi sanitari e assistenziali di interesse sovracomunale, attrezzature ospedaliere***

L'edificazione é vincolata al rispetto delle norme riguardanti l'edilizia ospedaliera e sanitaria, integrate dalla disciplina degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in zona, come risultanti dagli elaborati grafici del presente RU.

#### ***F3 centro fieristico***

*(Ambito presente nel territorio comunale di Campiglia M.ma)*

#### ***F4 servizi scolastici superiori all'obbligo***

Sono ammessi interventi di ampliamento e di adeguamento nonché nuova edificazione, necessari al corretto funzionamento del servizio scolastico di interesse sovracomunale localizzato nel territorio comunale. Gli interventi seguono la normativa vigente in materia.

#### ***F5 infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale***

Tali zone comprendono i servizi generali, gli impianti tecnologici, gli impianti inerenti le urbanizzazioni a rete ed i servizi tecnici, gli impianti per le aziende di trasporti e di igiene urbana.

Sono ammesse tutte le categorie di intervento, ai fini del loro corretto funzionamento e nel rispetto sia delle normative vigenti di settore che della migliore armonizzazione con il contesto nel quale si trovano.

#### ***F6 aree e attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, e attività assimilate***

Tali zone comprendono le aree e gli impianti di trattamento dei rifiuti civili e industriali di Ischia di Crociano, collocati all'interno della grande zona industriale di Piombino. In coerenza con le previsioni del Piano Provinciale dei Rifiuti sono ammessi tutti gli interventi impiantistici e di nuova edificazione necessari al funzionamento ed al potenziamento della discarica.

Tali zone comprendono altresì le aree destinate ad "isole ecologiche" per il conferimento, la selezione e la raccolta differenziata dei rifiuti. Tali servizi, oltre che nelle specifiche zone F6 individuate dal presente RU, possono comunque essere collocate, su proposta dei soggetti istituzionalmente competenti e previa valutazione da parte del Comune anche in relazione alle altre funzioni eventualmente presenti, in aree destinate ad attrezzature di interesse generale

#### ***F7 aree e attrezzature cimiteriali***

Per le dotazioni ed attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di adeguamento e di nuova edificazione ad uso esclusivo del cimitero, fatte salve le specifiche categorie d'intervento individuate negli elaborati grafici del presente RU e disposizioni specifiche di seguito riportate. E' fatto divieto adibire dette zone a deposito o simili usi.

Nelle aree soggette a vincolo di rispetto cimiteriale è vietata di norma la costruzione di qualsiasi manufatto edilizio, ad eccezione di piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti di arredo funerario, nonché di parcheggi pubblici.

E' ammessa inoltre la copertura di impianti e attrezzature ricreative e sportive esistenti all'interno del vincolo cimiteriale al fine di diminuire i disturbi che essi arrecano al raccoglimento.

E' ammesso altresì l'adeguamento funzionale degli spogliatoi e dei servizi connessi agli impianti esistenti.

Per gli edifici esistenti ricompresi nella fascia di rispetto cimiteriale, fermo restando il rispetto delle specifiche modalità d'intervento previste dalle presenti norme per il tessuto o la zona appartenenza, la dove maggiormente prescrittive, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia r3b, con o senza mutamento delle destinazione d'uso, nonché gli interventi di ampliamento entro il limite del 10% della volumetria esistente.

A seguito dell'esecuzione di ampliamenti dei cimiteri, le fasce di rispetto si applicano a

partire dal limite della zona di ampliamento.

***F8 spazi di aggregazione per l'intrattenimento temporaneo, gli eventi, le feste***

Tali zone sono destinate all'accoglimento di circhi, spettacoli viaggianti, feste popolari, incontri musicali, fiere e alle operazioni di Protezione Civile.

Nelle aree interessate debbono essere assicurati gli impianti igienico-sanitari, di illuminazione notturna, smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, rifornimento idrico.

Può esservi predisposta, inoltre, un'elisuperficie.

***Art. 93 - Parchi pubblici urbani e territoriali (Fx)***

Sono le aree, appositamente perimetrate, che costituiscono parchi territoriali, riserve, aree naturali protette di interesse locale, oasi, soggette a normativa e regolamentazione di settore, pianificate dagli enti competenti istituzionalmente, ove sono ammessi interventi finalizzati a usi culturali, turistici, per lo svago e il tempo libero, per la didattica, sportivi, per eventi, mostre, e dove sono sempre ammesse opere di riqualificazione paesaggistica ed ambientale.

Al fine di salvaguardare l'integrità degli assetti fondiari in queste aree non sono ammessi frazionamenti catastali di terreni che diano luogo a particelle inferiori alle superfici fondiarie minime prescritte dal PTCP o in carenza di questo dalla LR 1/2005, fatti salvi i casi deroga disciplinati al precedente art. 77 per il territorio rurale.

Per ognuna delle aree di seguito elencate valgono le regole specifiche di ogni strumento, piano, programma, atto o regolamento specifico che ne disciplini usi e destinazioni, ai sensi di leggi vigenti in materia.

In assenza di dette regole specifiche, valgono le regole generali per i beni ambientali e paesaggistici contenute nelle presenti Norme.

***Fa Parco pubblico territoriale interprovinciale di Montioni***

Il Parco di Montioni, istituito nel 1998, si estende per oltre 6.500 ettari ed interessa, in Provincia di Livorno, il territorio comunale di Piombino e di Suvereto. L'ambito del parco è disciplinato, a sensi della normativa di settore vigente, dal relativo Piano del Parco approvato con deliberazione C.P. n. 239 del 19.12.2008 ; il territorio del parco è pertanto sottratto alla pianificazione urbanistica comunale.

Per le aree contigue del Parco, così come rappresentate negli elaborati cartografici del presente RU ed individuate dal Piano Provinciale sopra richiamato, pur operando le destinazioni urbanistiche di sottozona individuate dal presente RU quest'ultimo recepisce la disciplina del Piano Provinciale, a cui pertanto si rinvia.

***Fb Parco pubblico territoriale di Monte Calvi e Monte Valerio***

*(Ambito presente nel territorio comunale di Campiglia M.ma)*

***Fc Parco pubblico territoriale di Baratti e Populonia***

Il Parco Territoriale di Baratti e Populonia, localizzato sulle pendici collinari sopra il golfo di Baratti, rappresenta uno dei contesti più importanti della civiltà etrusca.

Il Parco di estensione pari a circa 185 ettari, si colloca all'interno dell'ANPIL Baratti Populonia che si estende su buona parte del promontorio di Piombino per complessivi 1.284 ettari e in continuità con il SIC-SIR IT 5160009 del Promontorio di Piombino e

Monte Massoncello, di estensione pari a 700 ettari.

Il Parco comprende diversi complessi di rilevante interesse archeologico collegati all'antica città etrusca di Populonia (Acropoli, Necropoli, Porto e aree di fusione del ferro), nonché significativi reperti archeologici di epoca romana (Ville Marittime di Poggio al Mulino e Poggio S. Leonardo) e medioevale (Monastero di San Quirico).

L'insieme dei reperti, per vastità territoriale e per ricchezza documentale stratigrafica, costituisce un patrimonio di elevato pregio scientifico collocato peraltro in un contesto ambientale e paesaggistico meritevole della massima tutela.

Nel parco, oltre alle aree dei reperti archeologici, sono compresi anche tratti di litorale, la pineta di Baratti nonché gli ambiti del Podere Casone, il Nucleo Edificato della Torre di Baratti ed il nucleo storico di Populonia posto sulla sommità del promontorio.

### ***Attuazione degli interventi di valorizzazione***

Tramite redazione e approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica sono consentiti interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e di salvaguardia delle risorse naturalistiche e storico-archeologiche presenti, con destinazioni funzionali coerenti con la natura e l'utilizzazione del parco archeologico.

Sono ammessi interventi relativi ad attività di ricerca, scavo e quanto altro necessario allo studio ed alla conservazione del patrimonio archeologico, sulla base di progetti redatti dalla Soprintendenza Archeologica o da enti ed istituti da essa autorizzati e/o concessionari.

Sono pertanto consentiti tutti gli interventi tesi a proteggere le aree archeologiche ed a potenziare la loro fruibilità finalizzata al Parco Archeologico; il tessuto connettivo di tali aree sarà costituito dai percorsi esistenti o da quelli di previsione - sia pedonali che carrabili - nonché da aree boscate o costiere di elevato interesse naturalistico che costituiscono un insieme omogeneo da Poggio al Mulino fino a Buca delle Fate.

Per i soli interventi volti alla tutela e valorizzazione del patrimonio archeologico è consentito l'eventuale taglio delle essenze arboree presenti, limitatamente all'area strettamente necessaria e previo parere dell'Amministrazione Provinciale. Qualora nell'area oggetto dell'intervento sussistano emergenze botaniche di particolarissimo rilievo, l'intervento dovrà essere studiato in modo da salvaguardare tali emergenze.

E' inoltre ammessa la realizzazione di eventuali attrezzature e servizi per le funzioni proprie del parco, ad integrazione delle strutture già esistenti.

Per il patrimonio edilizio esistente ed il nucleo storico di Populonia, il Piano attuativo individuerà gli interventi ammissibili e le funzioni compatibili tra quelle residenziali, turistico-ricettive, commerciali (limitatamente ad esercizi di vicinato) e di servizio.

È comunque vietata la realizzazione di nuovi alloggi; la dotazione di posti letto per le attività ricettive ricavabili nel patrimonio edilizio esistente è desumibile dalla dotazione stabilita dal P.S. d'Area per l'UTOE 7.1.

Sul patrimonio edilizio esistente, fino all'approvazione del piano urbanistico attuativo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il piano attuativo dovrà altresì individuare interventi ed azioni tese alla regolamentazione del traffico automobilistico e della sosta nell'area del parco per l'eliminazione degli attuali fenomeni di congestione, non compatibili con la tutela dei valori ambientali e storico - archeologici di questo territorio, utilizzando a tale fine il parcheggio delle

Caldanelle che potrà assumere la funzione di “porta di accesso al parco”. Dovranno altresì essere previsti percorsi pedonali e ciclabili distinti dalle sedi stradali e dai parcheggi, per l’accesso al mare ed alle zone archeologiche.

I sentieri saranno realizzati su fondo naturale utilizzando prevalentemente percorsi esistenti e comunque senza operare movimenti di terreno suscettibili di alterare l’ambiente naturale. Lungo i sentieri potranno essere attrezzate piazzole con panchine ed arredi.

Il Piano attuativo potrà estendersi, oltre alla zona *Fc* del Parco Archeologico:

- alle contigue aree agricole e boscate (di cui alle sottozone E3, E4), che svolgono funzione di tessuto connettivo tra le diverse aree del parco, oltreché di tutela paesaggistica;
- allo specchio acqueo del campo boe di cui al precedente art. 75 (sottozona D14.4) per le evidenti connessioni funzionali con l’ambito del parco;
- al parcheggio delle Caldanelle (sottozona P1) che, come già detto, potrà svolgere funzione di porta di ingresso al parco.

Il piano attuativo dovrà contenere un’apposita “relazione di incidenza” al fine di accertare che l’attuazione degli interventi previsti non pregiudichi l’integrità dei beni e dei valori riconosciuti nel contiguo sito SIR-SIC.

#### ***Fd Parco pubblico territoriale del Falcone***

Comprende le aree di altissimo pregio ambientale e paesaggistico, caratterizzate da macchia bassa mediterranea, che dal Golfo di Salivoli si spingono fino a Cala Moresca e Spiaggia lunga. L’estremità nord del parco, collocata tra Calamoresca e Spiaggia Lunga, è compresa nel SIC-SIR del Promontorio di Piombino e Monte Massoncello, che si estende su buona parte del promontorio.

L’ambito del Parco territoriale è soggetto alle disposizioni del vigente Piano Particolareggiato della Costa Urbana e del Falcone, di cui alla scheda PV n.07, a cui pertanto si rinvia.

#### ***Fe Parco pubblico territoriale della Sterpaia***

Il Parco Territoriale della Sterpaia, coincidente con la perimetrazione dell’omonima ANPIL, si estende lungo l’arcata del golfo di Follonica dal pennello Dalmine fino al confine comunale con Follonica, per una estensione complessiva di circa 297 ettari.

Il Parco si compone di due distinte aree:

- il bosco della Sterpaia, esempio di foresta umida planiziale, relitto dell’antico paesaggio dell’alta Maremma e luogo di rilevante interesse scientifico per lo studio e la documentazione della flora e della fauna in esso associate;
- la fascia costiera, la cui continuità paesaggistica è interrotta dalla centrale elettrica di Torre del Sale, caratterizzata da un esteso arenile alle cui spalle di collocano un’antica fascia dunale arborata con la presenza di specie quali tamerici, pini marittimi e domestici, nonché una fascia di area umida retrodunale con la tipica vegetazione palustre; la fascia costiera è delimitata a monte dal fosso Cervia ed è attraversata, oltreché dal fiume Cornia, da vari fossi di bonifica. Su di essa insistono emergenze architettoniche di particolare interesse quali Torre del Sale, Torre Mozza e la casa di guardiania di Carbonifera.

Il Parco comprende inoltre le aree agricole che si estendono ad ovest del bosco della

Sterpaia.

Nel corso dell'ultimo decennio nel parco sono state realizzate, in forza del previgente Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del C.C. n. 138/1999 oggi decaduto, attrezzature di servizio ed infrastrutture che ne garantiscono un'ordinata fruizione, concentrate essenzialmente nel tratto costiero compreso tra Perelli e Torre Mozza, e più precisamente:

- il sistema dei parcheggi pubblici a servizio degli arenili;
- le reti idriche e fognarie ;
- le attrezzature di servizio alla balneazione (gli Ambiti di Servizio ed i chioschi distribuiti lungo la costa);
- le attrezzature di servizio alla nautica minore collocate nei punti d'ormeggio presenti lungo il fosso Acquaviva, in loc. Perelli, e Valnera, in loc. Carbonifera, che il presente RU disciplina al precedente articolo 75.

#### ***Attuazione degli interventi di valorizzazione***

Il presente RU demanda alla redazione di un nuovo piano attuativo di iniziativa pubblica la individuazione degli ulteriori interventi per la valorizzazione e la fruizione del parco e della fascia costiera, coerentemente con la tutela delle risorse naturalistiche presenti già identificate e rappresentate nel quadro conoscitivo del previgente Piano Particolareggiato. Più precisamente il piano attuativo potrà individuare:

- ulteriori attrezzature di servizio alla balneazione, con particolare riferimento al tratto collocato ad ovest della foce del Cornia e all'ambito di Torre Mozza che ne risultano sprovvisti;
- attrezzature per la fruizione del parco e per l'accoglienza connesse alla promozione di manifestazioni per la cultura e il tempo libero all'aria aperta, da collocare nel bosco della Sterpaia e nella aree agricole contigue; le eventuali dotazioni di posti letto da ricavare con tipologie ricettive di tipo temporaneo, non riconducibili a quelle contemplate dalla normativa regionale vigente, non concorrono al dimensionamento stabilito per l'UTOE 7 dal P.S. d'Area;
- attrezzature ed i servizi a supporto di attività didattico-veliche;

Sul patrimonio edilizio esistente, indipendentemente dall'approvazione del nuovo piano urbanistico attuativo, sono consentiti tutti gli interventi e le destinazioni d'uso previste dal previgente Piano Particolareggiato.

Al fine di non incrementare la pressione antropica sulla fascia costiera, il presente RU non ammette la realizzazione di ulteriori aree a parcheggio, fatti salvi i parcheggi necessari alla fruizione del bosco della Sterpaia e ad alle attrezzature per il tempo libero. Sono inoltre ammessi in ogni tempo, anche in assenza di piano attuativo e senza che ciò comporti variante al presente RU, modesti adeguamenti dei parcheggi esistenti, qualora ritenuti necessari dal soggetto gestore del parco.

#### ***Ff Parco pubblico territoriale Orti Bottagone***

Il Parco Territoriale degli Orti Bottagone coincide con la Riserva Provinciale, istituita nel 1998, situata nella fascia costiera orientale di Piombino ; si estende per circa 117 ettari ed insiste sul Sito di importanza regionale (rete natura 2000) e sulla Zona di protezione speciale Padule Orti-Bottagone. L'ambito della Riserva è disciplinato, a sensi della normativa di settore vigente, dal relativo Regolamento Provinciale approvato con deliberazione C.P. n. 41 del 26.3.2008; il territorio del parco è pertanto sottratto alla

pianificazione urbanistica comunale.

Per le aree contigue della Riserva, così come individuate dal relativo Regolamento provinciale e rappresentate negli elaborati cartografici del presente RU, pur operando le destinazioni urbanistiche di sottozona individuate dal presente RU, quest'ultimo recepisce la disciplina del Piano Provinciale a cui pertanto si rinvia.

***Fg Parco pubblico urbano(D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)***

Le zone di parco pubblico urbano sono costituite da ambiti all'interno o in prossimità degli abitati, riservati ad attività di tempo libero, motorie, ricreative, culturali, sociali.

Per queste valgono le presenti disposizioni generali e le eventuali disposizioni specifiche contenute nelle *schede di orientamento progettuale* relative alle Aree di Trasformazione e nelle schede normative relative ai Piani urbanistici attuativi vigenti (*pv*), qualora tali aree di vi siano ricomprese.

L'attuazione dei parchi urbani avviene mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, o comunque mediante progetti di iniziativa pubblica, nel quale saranno precisati la disposizione e la tipologia e le funzioni dei nuovi fabbricati eventualmente ammessi e gli interventi di recupero delle costruzioni presenti nelle zone di parco urbano.

Il piano attuativo -od il progetto- preciserà gli accessi, i parcheggi, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta, la vegetazione, i servizi confacenti all'uso del parco stesso.

***Fge Parco pubblico urbano di valore ecologico e naturale***

Si tratta delle aree destinate a parco urbano individuate dal Piano Strutturale d'Area nelle tavole 9 tra i beni territoriali del sistema insediativo per i quali si persegue la conservazione dell'assetto esistente caratterizzato da forte prevalenza di naturalità. Per queste vale quanto stabilito al precedente art. 41 per i beni territoriali del sistema insediativo.

## **TITOLO IV DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**

### ***CAPO I      INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI***

#### ***Art. 94 - Interventi di addizione e di riqualificazione insediativa – aree di trasformazione – comparti di perequazione***

##### ***Le Aree di trasformazione At***

Le aree di trasformazione sono raccolte nella *Parte I* del *DOSSIER F – Schede normative e di orientamento progettuale*, che è uno degli elaborati costitutivi del presente Regolamento urbanistico.

Le aree di trasformazione, in quanto assoggettate, per la loro realizzazione, in via prevalente, a piano attuativo, sono sottoposte a valutazione e a monitoraggio, come stabilito dalle presenti norme, e incorrono nella decadenza definita dalla Lr 1/2005, come richiamato nell'art. 4 delle presenti norme, salvo quanto diversamente stabilito nelle singole schede.

Gli interventi si attuano di norma dietro stipula di apposita convenzione, il cui schema è componente del piano attuativo o progetto edilizio.

Tramite la realizzazione delle aree di trasformazione, si costituiscono nuovi assetti morfologici e tipologici, nei quali sono prevalenti gli interessi generali relativi alla riqualificazione urbana e alla rigenerazione di spazi e servizi pubblici o collettivi. Pertanto, gli interventi devono garantire di:

- costituire spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto;
- evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettibili di creare luoghi insicuri;
- utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo;
- qualificare l'immagine e la funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti;
- utilizzare le più avanzate modalità di risparmio energetico e idrico, e in genere principi di sostenibilità ambientale;
- curare la qualità architettonica dalla progettazione tipo-morfologica alla scelta dei materiali e di tutte le soluzioni appositamente dedicate all'impatto estetico percettivo.

Ai suddetti fini, gli elaborati di progetto, oltre a quelli stabiliti per legge vigente in materia e dal vigente Regolamento edilizio comunale, saranno prodotti in quantità e qualità tali da ben illustrare le ragioni funzionali e formali e rendere comprensibili le diverse scelte compiute, anche tramite comparazione fra alternative.

La superficie lorda di pavimento delle nuove unità abitative, salvo diversa prescrizione delle relative schede, non può essere minore di mq. 55.

In sede di attuazione degli interventi sono sempre ammesse limitate modifiche alle

perimetrazioni delle aree di trasformazione, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nelle *schede normative e di orientamento progettuale*, senza che ciò costituisca variante al RU.

### ***I Comparti di perequazione Cp***

I comparti urbanistici di perequazione comprendenti aree non contigue, definite *ambiti di decollo e ambiti di atterraggio*, sono identificati con la sigla Cp, e sono regolati dall'art. 7 delle presenti Norme.

In tali comparti, tramite interventi di ristrutturazione urbanistica, si attuano obiettivi di riqualificazione urbana.

Valgono, per essi, pertanto, le stesse condizioni per l'assetto morfo-tipologico e la prevalenza assegnata agli interessi generali, stabilite al precedente punto per le Aree di trasformazione.

La superficie lorda di pavimento delle nuove unità abitative, salvo diversa prescrizione delle relative schede, non può essere minore di mq. 55.

### ***Art. 95 - Interventi della riqualificazione e della crescita produttiva***

#### **D.5.11 ambito industriale, artigianale e commerciale del Gagno**

In località Gagno, nelle aree comprese tra l'ampia curva formata dalla linea ferroviaria Campiglia M.ma-Piombino ed il fosso Cagliana, è individuato un comparto destinato alle piccole imprese industriali, artigianali e commerciali la cui accessibilità sarà garantita dall'esistente strada delle Terre Rosse e dalla prevista connessione con la SS 398 in corrispondenza del Capezzuolo.

L'attuazione del comparto è soggetta a strumento urbanistico attuativo, fatta eccezione per il lotto intercluso posto a nord dell'ambito, identificato con la sigla D5.11a nelle tavole di RU, che risulta già accessibile dalla viabilità esistente e la cui attuazione è pertanto ammissibile con intervento diretto, nel rispetto degli indici e dei criteri urbanistici stabiliti per l'intero comparto. Per tale lotto, in sede di attuazione dell'intervento, dovranno comunque essere definiti i criteri di fattibilità geologica e idraulica riferendosi alla classi di pericolosità individuate negli elaborati del presente RU. All'interno dell'ambito è presente un'attività industriale esistente (Minerali Industriali), per la quale, in relazione alla natura dei processi produttivi e agli impatti prodotti, si prevede la delocalizzazione negli ambiti industriali D2, e prioritariamente nelle aree comprese tra la strada della Base Geodetica e lo stabilimento Dalmine.

Pertanto fino a che non si determineranno le condizioni per la delocalizzazione degli impianti esistenti, e indipendentemente dall'approvazione del piano urbanistico attuativo, saranno ammessi esclusivamente interventi a carattere manutentivo, finalizzati al miglioramento delle prestazioni ambientali del ciclo produttivo e all'innalzamento dei livelli di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Sono quindi esclusi interventi finalizzati al potenziamento o alla diversificazione del ciclo produttivo.

Sono invece ammessi in ogni tempo interventi di demolizione degli impianti esistenti e di ripristino ambientale.

Per il nuovo ambito produttivo, in relazione alle possibili connessioni funzionali con il contiguo punto d'ormeggio delle Terre Rosse (di cui al precedente art. 75), con il polo nautico della Chiusa ed il porto commerciale (di cui al successivo articolo 96), è previsto

l'insediamento di attività artigianali e commerciali preferibilmente connesse alla filiera produttiva nautica-cantieristica ed alla logistica. In relazione a tale obiettivo si potranno realizzare anche darsene interne collegate al fosso Cagliana, funzionali alle esigenze delle attività da insediare nonché al potenziamento del punto d'ormeggio. La realizzazione di eventuali darsene interne a servizio del punto d'ormeggio è comunque subordinata all'attivazione e alla conclusione di specifico accordo di pianificazione di cui all'art. 21 della L.R. 1/2005.

In relazione alle interazioni funzionali tra i due ambiti è ammissibile la presentazione di un unico piano attuativo, previa intesa tra i soggetti attuatori, così come meglio disciplinato al precedente art. 75 delle presenti norme.

In tale ambito la funzione commerciale è pertanto limitata alle seguenti tipologie:

- commercio all'ingrosso e depositi
- commercio al dettaglio (fino alle media strutture di vendita) per merci a consegna differita, così come definita dalla vigente normativa regionale in materia di commercio;
- commercio di prodotti per i quali è consentita la vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso, così come previsto dalla vigente normativa regionale in materia di commercio;
- commercio al dettaglio di merci direttamente prodotte dall'attività manifatturiera/artigianale insediata.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà comunque distinguere le aree destinate alle attività commerciali, da quelle artigianali-industriali anche al fine del soddisfacimento delle dotazioni di spazi e parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/68 e alla vigente normativa in materia di commercio.

Lo strumento urbanistico attuativo, oltre a quanto sopra detto, dovrà osservare i seguenti indici e criteri:

- rapporto di copertura: 0,5 mq./mq. (riferito ai singoli lotti);
- altezza massima: 10 ml. (senza limiti per impianti e volumi tecnici);
- la viabilità di servizio al comparto che si diparte dalla SS 398, dovrà assolvere anche alla funzione di collegamento con il soprastante ambito produttivo-artigianale di Colmata (D5.11), di seguito normato, e pertanto dovrà essere progettato e realizzato conseguentemente;
- previsione di fasce verdi alberate ai margini del comparto, lungo gli assi principali della viabilità interna e nelle aree a parcheggio; lungo il confine ovest del comparto tale fascia alberata dovrà avere una ampiezza pari a 30 mt. con funzione di filtro rispetto ai nuclei abitativi esistenti;
- previsione di tipologie edilizie omogenee per le diverse funzioni da insediare (artigianali, commerciali) con utilizzo di materiali e soluzioni architettoniche di qualità e di tipo innovativo;
- individuazione di elementi di arredo e di finitura omogenei (recinzioni, arredo vegetazionale, insegne ecc.);
- la disciplina del piano attuativo dovrà contenere specifiche disposizioni che prevedano:
  - l'adozione di misure per il contenimento delle emissioni in atmosfera
  - l'adozione di misure per il contenimento dei consumi idrici, (quali ad esempio la realizzazione di reti idriche duali, il riutilizzo di acque reflue a fini produttivi e la

- raccolta delle acque piovane da riutilizzare per fini non idropotabili)
- soluzioni specifiche volte al risparmio energetico come la scelta di criteri progettuali ad elevata performance energetica (quali ad esempio orientamento e schermatura degli edifici, utilizzo di materiali adeguati, ecc...);
- un'analisi di fattibilità tecnica ed economica sull'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- previsione di adeguate aree attrezzate per agevolare la raccolta differenziata dei rifiuti.

Parte integrante del piano attuativo di iniziativa privata sarà una convenzione con la quale si dovranno disciplinare:

- tempi e fasi di realizzazione del comparto produttivo;
- modalità e fasi di realizzazione e di gestione delle aree e delle attrezzature di uso pubblico nonché delle altre opere di urbanizzazione;
- eventuali criteri di individuazione delle imprese da insediare;
- eventuali modalità di gestione del comparto produttivo.

In caso di inerzia dei soggetti privati l'attuazione dell'ambito potrà avvenire a cura del Comune mediante il ricorso ad un PIP di iniziativa pubblica.

#### **D5.12 Ambito artigianale e commerciale di Colmata**

Comprende le aree che si estendono a nord del comparto produttivo del Gagno (D5.11), tra la Strada provinciale della Principessa e la linea ferroviaria, che costituiscono, unitamente al sottostante ambito del Gagno, una significativa dotazione di spazi per l'insediamento della piccola e media impresa artigianale, commerciale e di servizio.

L'attuazione del comparto è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, con il quale si dovranno distinguere le aree destinate alle attività commerciali, da quelle artigianali e di servizio anche al fine del soddisfacimento delle dotazioni dei parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/68 e alla vigente normativa in materia di commercio.

Sono ammesse tutte le tipologie commerciali, fino alle medie strutture di vendita, con esclusione del settore alimentare.

Il comparto, in relazione alla presenza di aree soggette a rischio idraulico ed al fine di mantenere corridoi verdi con funzione di connessione ecologica e di discontinuità insediativa, include, in corrispondenza dei corsi d'acqua Cagliana, Maestro e Nuovo e delle aree interessate dalle opere di messa in sicurezza idraulica, aree da mantenere allo stato naturale ed attrezzare per la pubblica fruizione come parco agricolo naturale.

Compete al soggetto attuatore la cessione gratuita di tali aree e la installazione di semplici attrezzature per la loro fruizione (quali percorsi pedonali e ciclabili, percorsi fitness, ecc.). L'area a parco agricolo-naturale concorre al soddisfacimento degli standard pubblici di cui al D.M. 1444/68, limitatamente alla quota del verde.

Si dovranno comunque osservare le specifiche norme geologico tecniche di fattibilità di cui al Titolo II, Capo III delle presenti norme.

Il piano attuativo, oltre a quanto sopra detto, dovrà osservare i seguenti indici e criteri:

- rapporto di copertura: 0,5 mq./mq. (riferito ai singoli lotti);
- altezza massima: 10 ml. (senza limiti per impianti e volumi tecnici);
- previsione di fasce verdi alberate ai margini del comparto, di ampiezza pari a 10 mt, lungo gli assi principali della viabilità interna e nelle aree a parcheggio;
- le fasce di rispetto per gli elettrodotti con particolare riferimento alla "distanza di

- prima approssimazione” ai sensi del Decreto 29.05.2008;
- sistemazione ambientale della fascia pedecollinare posta al margine sud dell’ambito;
  - previsione di tipologie edilizie omogenee per le diverse funzioni da insediare (artigianali, commerciali, di servizio), con utilizzo di materiali e soluzioni architettoniche di qualità e di tipo innovativo;
  - individuazione di elementi di arredo e di finitura omogenei (recinzioni, arredo vegetazionale, insegne ecc.);
  - la disciplina del piano attuativo dovrà contenere specifiche disposizioni che prevedano:
    - o l’adozione di misure per il contenimento delle emissioni in atmosfera,
    - o l’adozione di misure per il contenimento dei consumi idrici (quali ad esempio la realizzazione di reti idriche duali, il riutilizzo di acque reflue a fini produttivi e la raccolta delle acque piovane da riutilizzare per fini non idropotabili),
    - o soluzioni specifiche volte al risparmio energetico come la scelta di criteri progettuali ad elevata performance energetica (quali ad esempio orientamento e schermatura degli edifici, utilizzo di materiali adeguati, ecc...),
    - o un’analisi di fattibilità tecnica ed economica sull’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
    - o previsione di adeguate aree attrezzate per agevolare la raccolta differenziata dei rifiuti;
  - l’accesso al comparto avverrà mediante la Strada delle Terre Rosse, da adeguare opportunamente a cura dei soggetti attuatori, da cui si potrà dipartire una nuova viabilità di servizio parallela alla ferrovia; dovranno inoltre essere razionalizzati gli accessi esistenti sulla strada della Principessa con la creazione di un controviale parallelo alla strada Provinciale e con eventuale realizzazione di una rotatoria da raccordare con le future soluzioni per il riordino viabilistico del nodo di Fiorentina.

Tali interventi saranno a carico dei soggetti attuatori.

Trattandosi di un ambito soggetto a rischio idraulico la realizzazione degli interventi edificatori e delle trasformazioni ammesse è comunque subordinata alla preventiva o contestuale attuazione delle opere di messa in sicurezza idraulica.

L’intervento è altresì soggetto al rispetto delle prescrizioni di fattibilità geomorfologica e idrogeologica indicate nella specifica relazione parte integrante del piano.

Inoltre per la realizzazione delle casse di espansione dovranno essere applicate le Norme del PAI per le aree ASIP di cui all’art. 10 e dovranno essere recepite le direttive contenute all’art. 19 delle Norme del PAI in particolare per le reti fognarie e il recapito finale delle nuove urbanizzazioni.

L’attuazione del comparto è subordinata al potenziamento del depuratore di Montegemoli ed alla realizzazione del serbatoio idrico di Monte Pitti. In alternativa si potrà prevedere la realizzazione di un nuovo depuratore a servizio del comparto da realizzare a cura dei soggetti attuatori.

Parte integrante del piano attuativo di iniziativa privata sarà una convenzione con la quale si dovranno disciplinare:

- tempi e fasi di realizzazione del comparto produttivo;

- modalità e fasi di realizzazione e di gestione delle aree e delle attrezzature di uso pubblico (compreso l'adeguamento della Strada delle Terre Rosse), nonché delle altre opere di urbanizzazione;
- modalità di manutenzione ed esercizio delle opere di messa in sicurezza idraulica;
- eventuali criteri di individuazione delle imprese da insediare;
- -eventuali modalità di gestione del comparto produttivo.

In caso di inerzia dei soggetti privati l'attuazione dell'ambito potrà avvenire a cura del Comune mediante il ricorso ad un PIP di iniziativa pubblica.

## ***CAPO II      INTERVENTI      DI      TRASFORMAZIONE      DEGLI ASSETTI INFRASTRUTTURALI***

### ***Art. 96 - Ambiti di espansione della portualità e della nautica***

Il porto commerciale (D14.1) ed il complesso integrato della nautica (D14.2), che unitamente alle attrezzature diportistiche già esistenti disciplinate al precedente art. 75 sostanziano il sistema della portualità e della nautica, configurano gli ambiti di espansione e sviluppo di tale sistema, in attuazione del disegno strategico e delle condizioni statutarie del Piano Strutturale vigente.

L'individuazione di tali ambiti rende operative:

- le strategie comunali di incremento delle attività marittime e portuali e della loro diversificazione, di attrazione di impresa economica multisetoriale, di realizzazione di una filiera di funzioni integrate che comprendono la portualità commerciale, il diportismo nautico, la cantieristica e i servizi;
- gli obiettivi territoriali dello sviluppo delle infrastrutture, del miglioramento dell'accessibilità, dell'aumento di standard, della riconfigurazione del fronte costiero;
- le condizioni di tutela ambientale per il contenimento dei carichi ambientali, la difesa delle aree di valore ambientale e paesistico e delle zone umide, il contrasto dell'erosione costiera e dell'intrusione salina, la ricerca dell'equilibrio idrogeologico, l'uso di innovazioni tecnologiche per la sicurezza e il controllo degli inquinamenti.
- In base a quanto sopra richiamato, il sistema della portualità e della nautica:
- costituisce previsione locale coerente e convergente rispetto al progetto di governo territoriale regionale contenuto nel Piano di Indirizzo territoriale di cui alla D.C.R. n. 72 del 24 luglio 2007, secondo le definizioni del paragrafo 8.1 del Documento di Piano;
- si colloca nel quadro delineato dal documento del Masterplan "La rete dei porti toscani" che costituisce parte integrante del Piano di Indirizzo territoriale sopraccitato;
- rispetta i criteri di cui all'Allegato I della Disciplina del Masterplan suddetto, fin dal principio generale ivi statuito per il quale è necessario "che gli ambiti urbani e portuali siano concepiti come un'unica struttura complessa da valorizzare attraverso progetti capaci di affrontare in maniera integrata gli aspetti formali e funzionali della relazione città-porto";
- aderisce alle condizioni definite nella Disciplina del Masterplan sopra richiamato, sia per quanto attiene i requisiti e le prestazioni degli interventi, sia per quanto riguarda gli strumenti attuativi e le procedure, a partire dalle condizioni generali di cui al Capo I art. 4 della Disciplina del Masterplan che ammette interventi per la portualità purché siano utilizzate le aree retroportuali ai fini del consolidamento, dell'espansione e della riqualificazione funzionale delle attività legate al bacino portuale; purché siano valorizzate e riqualificate le aree di waterfront; purché siano adeguate le dotazioni infrastrutturali e siano migliorate le accessibilità da terra e da mare del porto.

La trasformazione territoriale configurata dal sistema complessivo per la portualità e la nautica è regolata dalle presenti norme, nel rispetto delle Discipline del Piano di Indirizzo territoriale regionale e del Masterplan "La rete dei porti toscani" già ricordati, tramite:

- specifiche urbanistico-edilizie finalizzate alla caratterizzazione del rapporto fra

città e mare, alla realizzazione di un nuovo paesaggio urbano e costiero, alla ridefinizione morfologica delle aree a terra, alla qualificazione funzionale delle aree a terra e a mare secondo criteri di complementarietà;

- specifiche territoriali finalizzate alla infrastrutturazione territoriale, costituita da opere funzionali all'accessibilità e ai collegamenti, contestuali agli interventi portuali e marittimi;
- specifiche ambientali finalizzate al benessere e alla sicurezza, al contenimento degli effetti ambientali degli interventi, all'incremento di impatti positivi sull'ambiente costiero, imprescindibili ai fini della realizzazione degli interventi.

Gli interventi per la realizzazione delle opere a terra e a mare di porti e approdi turistici sono attuati mediante piani regolatori portuali, che costituiscono atti di governo del territorio ai sensi della Lrt 1/2005.

Le previsioni del Piano Regolatore Portuale non possono contrastare con quelle del presente RU.

Tutti gli spazi, le attrezzature e gli impianti sia a terra che a mare devono rispettare le direttive di cui all'Allegato II del Masterplan "La rete dei porti toscani" relative a qualità progettuale, standard a terra e dei servizi, standard nautici e standard ambientali. Tutti gli interventi sono soggetti inoltre al rispetto delle specifiche norme geologico tecniche di fattibilità di cui al Titolo II Capo III del presente RU.

#### **D14.1 porto commerciale, industriale, passeggeri**

Il porto commerciale è soggetto a interventi di riassetto e ampliamento funzionale e morfologico in attuazione delle strategie del Piano strutturale, che vi ammette lo sviluppo e il potenziamento dei traffici marittimi e delle attività logistiche.

Il nuovo assetto del porto commerciale è disciplinato dal Piano regolatore portuale, d'ora in poi PRP, formato e approvato ai sensi della normativa vigente in materia.

Nel rispetto delle condizioni statuite del Piano strutturale, l'assetto infrastrutturale viario e ferroviario è condizione per la funzionalità degli interventi di riassetto e ampliamento del porto e per il conseguimento di una maggiore integrazione funzionale tra porto e città, che devono al contempo soddisfare i seguenti obiettivi:

- riqualificazione e ridefinizione dei margini delle aree portuali a diretto contatto con la città, attribuendo a questi ultimi un connotato urbano e una qualità architettonica tale da marcare il profilo urbano costiero quale nuovo waterfront;
- incremento delle dotazioni di parcheggio e della loro funzionalità, in ordine alle categorie di utenti e allo svolgimento delle diverse attività;
- contenimento degli effetti ambientali negativi delle attività industriali tramite la preferenza di strutture coperte quali silos e capannoni per lo stoccaggio della merce rinfusa, evitando depositi a cielo aperto.

Gli interventi e i requisiti funzionali, morfologici e tipologici sopra richiamati devono essere normati dal PRP già ricordato, che dovrà dettagliare l'articolazione funzionale, le localizzazioni, i requisiti prestazionali, sia ambientali che architettonici, delle opere a terra e delle opere a mare, in conformità a quanto di seguito dettato.

Le funzioni ammesse sono:

- funzione commerciale relativa allo svolgimento delle operazioni portuali di movimentazione e stoccaggio merci, prodotti e rinfuse;
- funzione industriale, ivi comprese le attività di riparazione, manutenzione,

trasformazione, costruzione e allestimento navale, stoccaggio e lavorazione merci e servizi;

- funzione passeggeri, relativa all'esercizio del trasporto ferroviario e dei relativi servizi;
- funzione passeggeri, relativa all'esercizio dei servizi di assistenza ai traghetti;
- funzione passeggeri, relativa all'esercizio dei servizi di assistenza alle crociere;
- servizi portuali, comprensivi di servizi amministrativi, commerciali, di controllo, direzionali e tecnici connessi all'attività portuale (Autorità Portuale, imprese portuali, agenti marittimi, armatori, spedizionieri, servizi telematici,...), servizi di sicurezza e controllo, servizi alla nave (bunkeraggio, rimorchio, pilotaggio, ormeggio, sommozzatori, trasporto del personale a bordo, forniture di bordo);
- diporto;
- pesca, che pur facendo parte delle funzioni del porto commerciale, è localizzata nel polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche, individuato come zona D14.2.b, di seguito normato. Il "piano guida", applicato alla zona D14.2 e definito nel prosieguo delle presenti norme, dovrà rispettare le relazioni fra competenze, che si instaurano fra il porto commerciale (D14.1) e il polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche (D14.2.b).

Sono componenti delle funzioni sopra elencate le seguenti attività:

- direzionali, amministrative e di controllo, di manutenzione, riparazione e ricovero dei mezzi operativi necessari al loro svolgimento; di stoccaggio, manipolazione e lavorazione delle merci, commerciali (piccole e medie strutture di vendita), e servizi in genere (agenzie di servizio alle persone, sportelli bancari etc.); le attività residenziali connesse alle diverse tipologie funzionali (dalla guardiania alle caserme, etc.); di servizio complementare all'accoglienza delle navi traghetto, navi crociera e delle imbarcazioni da diporto; connesse alla produzione dei componenti, dei servizi e di assistenza.

Il nuovo assetto portuale contenuto nel PRP deve prevedere le opere marittime di protezione, le connessioni funzionali con il sistema infrastrutturale stradale e ferroviario principale e il disegno della distribuzione interna viaria e ferroviaria e per la sosta.

Nell'ambito del nuovo assetto portuale e retroportuale il PRP, in accordo con le scelte operate dal presente RU in ordine alla rilocalizzazione della stazione ferroviaria di Piombino-centro (si veda scheda normativa relativa all'AT 16 del DOSSIER F) , potrà inoltre prevedere la rilocalizzazione della stazione ferroviaria passeggeri a servizio della città e del porto.

Sono individuati i seguenti ambiti, che il PRP localizzerà tenendo conto dei rapporti visivi, della funzionalità, della sicurezza e dei rapporti con la città e con il complesso integrato della nautica (D14.2.a e D14.2.b), seguendo le indicazioni di seguito elencate ma potendosene discostare per la miglior funzionalità, la qualità ambientale e architettonica, la sicurezza del nuovo assetto:

- Area Terminal Passeggeri, indicativamente situata nella porzione meridionale del porto, accessibile direttamente dalla SS 398 e dalla viabilità portuale principale; nella quale sono garantite almeno le seguenti attività: attracco, attesa e servizio ai traghetti ed alle navi ro-pax in generale; attracco, attesa e servizio alle navi da crociera; servizi amministrativi, commerciali, di controllo, direzionali e tecnici connessi all'attività portuale; servizi di sicurezza e controllo; servizi alla nave (bunkeraggio, rimorchio, pilotaggio, ormeggio, etc.); operazioni portuali relative a

- movimentazione e stoccaggio merci convenzionali;
- Area Terminal Autostrade del mare, indicativamente situato nella porzione centrale del porto, accessibile direttamente dalla SS 398 e dalla viabilità portuale principale; ove sono garantite almeno le seguenti attività: operazioni portuali relative a movimentazione e stoccaggio merci convenzionali, operazioni portuali relative a movimentazione e stoccaggio rinfuse solide e liquide, operazioni portuali relative a movimentazione e stoccaggio prodotti siderurgici, servizi amministrativi, commerciali, di controllo, direzionali e tecnici connessi all'attività portuale; servizi di sicurezza e controllo; servizi alla nave (bunkeraggio, rimorchio, pilotaggio, ormeggio, etc.); attracco, attesa e servizio ai traghetti ed alle navi ro-pax in generale;
  - Area Terminal Commerciale/Industriale, indicativamente situata nella porzione settentrionale del porto, accessibile direttamente dalla SS 398 e dalla viabilità portuale principale; nella quale sono garantite almeno le seguenti attività: operazioni portuali relative a movimentazione e stoccaggio merci convenzionali, operazioni portuali relative a movimentazione e stoccaggio rinfuse solide e liquide, operazioni portuali relative a movimentazione e stoccaggio di prodotti siderurgici, riparazione, manutenzione, trasformazione e allestimento navale, stoccaggio e lavorazione merci e servizi, servizi amministrativi, commerciali, di controllo, direzionali e tecnici connessi all'attività portuale; servizi di sicurezza e controllo; servizi alla nave (bunkeraggio, rimorchio, pilotaggio, ormeggio, etc.);
  - Area Darsena Mezzi di Servizio, destinata ad ospitare le autorità di pubblica sicurezza (VVF, Guardia di Finanza, Carabinieri, Guardia Costiera, ...), ed i servizi portuali (ormeggiatori; rimorchiatori, piloti) e quindi da localizzare in posizione prossima all'imboccatura del porto per il corretto svolgimento delle attività istituzionali di controllo. Se ne indica la localizzazione all'interno delle aree, a terra ed a mare, poste a sud del porto commerciale, a tergo del molo Batteria, destinate al Polo del diportismo (D14.2.a). L'accesso a terra è garantito dalla viabilità portuale principale. L'accesso via mare alla darsena, è protetto dalla diga foranea del porto turistico.
  - Area Polo centro direzionale del porto, comprendente tutte le funzioni direzionali e di servizio, pubbliche e private, necessarie per una gestione avanzata delle attività portuali, indicativamente situata allo svincolo di ingresso principale nell'ambito portuale in zona Poggio Batteria, nella parte meridionale dell'area portuale, con accessibilità da terra direttamente dalla viabilità portuale principale;
  - Area Darsena Pescherecci, situata all'interno delle aree, a terra ed a mare, poste a nord del porto commerciale destinate al Polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche (D14.2.b), accessibile dalla viabilità comunale e dall'asse di penetrazione che si innesta nella S.S. 398 in corrispondenza dello svincolo Terre Rosse, destinata alla rilocalizzazione delle imbarcazioni da pesca che attualmente utilizzano la Darsena Magona.

Il PRP applicato alla zona D14.1 e "il piano guida" applicato alla zona D14.2 possono specificare, e modificare non in via sostanziale, i perimetri degli ambiti indicati nelle tavole del presente RU, con particolare attenzione alle parti di contatto fra le zone, al fine di migliorare i reciproci rapporti funzionali e morfologici, le prestazioni qualitative funzionali e morfologiche interne alle singole zone e sottozone, le prestazioni ambientali e in particolare gli effetti di miglioramento dell'equilibrio costiero come indicato nelle

disposizioni del presente RU relative agli aspetti geologico tecnici e idraulici.

Il procedimento di formazione e approvazione del PRP contiene il processo della valutazione secondo quanto definito dalla legge regionale 1/2005 e dalla legge regionale 10/2010.

#### **D14.2 Il complesso integrato della nautica, articolato in polo del diportismo (D14.2.a) e polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche (D14.2.b).**

Il complesso integrato della nautica non può essere reso funzionante se non sono contestualmente garantite le nuove opere per l'accessibilità (nuova SS 398 e relativi raccordi, o soluzioni viabilistiche alternative comunque compatibili con gli assetti funzionali ed infrastrutturali definiti dal presente RU).

In relazione all'entità delle opere da realizzare anche la cantierizzazione delle stesse dovrà essere coordinata con la contestuale realizzazione delle previste connessioni viabilistiche. In sede di attuazione del complesso integrato della nautica il Comune potrà valutare l'opportunità di porre a carico dei soggetti attuatori la realizzazione delle connessioni alla viabilità principale.

Progettazione e realizzazione degli interventi dovranno adottare soluzioni tecniche e tecnologiche in grado di dotare il complesso della nautica dei migliori requisiti ecologici e di fruibilità.

La sostenibilità ambientale degli interventi sarà garantita da:

- l'adozione di misure per il contenimento delle emissioni in atmosfera;
- l'adozione di misure per il contenimento dei consumi idrici, quali la realizzazione di reti idriche duali, il riutilizzo di acque reflue a fini produttivi e la raccolta delle acque piovane da riutilizzare per fini non idropotabili (innaffiamento, lavaggio);
- soluzioni specifiche volte al risparmio energetico come la scelta di criteri progettuali ad elevata performance energetica quali orientamento e schermatura degli edifici, utilizzo di materiali adeguati, installazioni di impianti fotovoltaici, anche integrati, su tetti piani, terrazze e coperture di edifici e fabbricati, pensiline di ombreggiamento; installazioni di sistemi solari termici per la generazione di acqua calda sanitaria nei servizi igienici pubblici; installazioni di sistemi di illuminazione a basso consumo;
- la previsione di adeguate aree attrezzate per agevolare la raccolta differenziata dei rifiuti, l'utilizzo di metodi quali la dotazione di sistemi mobili (bettoline, automezzi) o fissi per la raccolta e il pompaggio delle acque nere provenienti dalle casse di raccolta ("holding tanks") installate a bordo delle unità da diporto, la dotazione di "isole ecologiche" per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi prodotti a bordo delle imbarcazioni da diporto e per il recupero delle batterie esauste; la dotazione di serbatoio per la raccolta delle acque provenienti dai lavori di rimessaggio; la dotazione di serbatoi per l'accumulo e il recupero degli oli esausti;
- l'utilizzo di materiali sea-friendly, sia per la percezione visiva che per favorire il massimo attecchimento possibile degli organismi marini;
- soluzioni di minimo impatto e ingombro per la gestione dei posti barca, con effetto di trasparenza rispetto alle correnti e al trasporto solido, al fine di non comportare modifiche negative nel ciclo sedimentario e nella morfologia costiera (quali pontili galleggianti).

Per il complesso integrato della nautica è richiesta una progettazione unitaria, non di dettaglio, che costituisca una proposta complessiva, qui denominata “piano guida unitario”, di iniziativa pubblica o privata e, in questo secondo caso, comunque soggetta a valutazione ed approvazione dell’Amministrazione comunale, che dovrà contenere:

- configurazione e dimensionamento dell’assetto funzionale
- indicazione della tipologia e del dimensionamento della flotta tipo
- indicazione dell’assetto planivolumetrico
- indicazioni della qualità architettonica degli interventi
- indicazione delle misure e delle soluzioni tecnologiche da adottare per il contenimento dei consumi idrici, energetici, delle emissioni in atmosfera e per la gestione del ciclo dei rifiuti
- implementazione della valutazione integrata con eventuale comparazione delle alternative proposte
- fattibilità economico-finanziaria della proposta
- fattibilità tecnico-giuridico-amministrativa della proposta
- fattibilità idrogeologica e idraulica della proposta
- indicazione delle quote da riservare al charter nautico e alla nautica sociale.

Per la formazione del piano guida unitario, l’Amministrazione comunale potrà procedere tramite forme di “avviso pubblico” tramite procedure di trasparenza, come indicato dalle recenti disposizioni regionali (Piano di Indirizzo Territoriale, Regolamento regionale n. 3R/2007 art. 13), fermo restando il necessario raccordo con l’Autorità Portuale per le specifiche competenze.

I due poli che costituiscono il complesso integrato potranno essere realizzati anche separatamente, secondo le disposizioni fissate dal piano guida unitario, fermo restando quanto segue:

- il polo del diportismo si configura quale porto turistico ai sensi del Masterplan “La rete dei porti toscani”, e la realizzazione delle opere è soggetta a preventiva approvazione del piano regolatore portuale;
- il polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche è una componente dell’intero complesso denominato D14.2, ma è collegato anche al porto commerciale (D14.1), sia per configurazione fisica (continuità e condivisione di alcune strutture), che per funzionalità (integrazione di attività), che per interazione di competenze;
- nel complesso integrato della nautica D14.2 si collocano attività di competenza di diversi soggetti; ciò richiederà, in fase di redazione del “piano guida”, una specifica sezione dedicata alla definizione delle modalità attuative e gestionali e del riparto delle une e delle altre in capo ai diversi soggetti competenti, anche tramite eventuale schema di disciplinare, da rendere operativo nelle fasi progettuali;
- in sede di definizione del “piano guida” le attività connesse alla filiera ittica (mercato ittico, flotta pescherecci, e relativi servizi) potranno essere localizzati nell’ambito D14.2.a anziché nell’ambito D14.2.b senza che ciò costituisca variante, purché ciò sia supportato da una specifica valutazione degli effetti dalla quale emerga il miglioramento funzionale e morfologico del complesso integrato della nautica.

### **Il polo del diportismo (D14.2.a)**

Il polo del diportismo comprende il nuovo porto turistico, localizzato presso il Molo Batteria, in grado di accogliere indicativamente una flotta tipo compresa tra i 450 e i 700 posti barca. Tale numero resta comunque indicativo, fermo restando il rispetto del dimensionamento assegnato dal Piano strutturale vigente e la configurazione delle opere a mare indicate negli elaborati del presente RU.

Vi sono ammesse tutte le attività di accoglienza, alaggio, rimessaggio, manutenzione delle imbarcazioni; i servizi al diportista; i servizi alla persona; le attività commerciali, culturali, direzionali, le attività collettive e di interesse pubblico.

Una quota della ricettività nautica, da definire nel “piano guida” già richiamato, dovrà essere riservata per il charter nautico.

E' prevista la realizzazione di una darsena per mezzi di servizio, destinata a ospitare autorità di pubblica sicurezza, servizi portuali, etc (ormeggiatori, rimorchiatori, piloti).

Devono essere garantiti spazi di sosta e relazione fra le persone, percorsi pedonali e ciclabili; arredi e componenti vegetazionali sia ornamentali che funzionali all'assorbimento degli inquinamenti.

Progetti e realizzazione di edifici e di spazi devono essere tali da indurre percezioni positive, di benessere e gradevolezza, evitando luoghi marginali e non definiti, e curando la scelta dei materiali in funzione della loro manutenibilità e durevolezza, nonché della loro consonanza all'ambiente urbano costiero e marino e industriale.

E' compreso nel polo del diportismo l'ambito di Poggio Batteria, area cerniera fra terra e mare, alla quale è assegnato un ruolo specifico per la riconfigurazione del fronte costiero, la funzionalità e l'attrattività del polo.

Essa è intesa come una “porta a mare”, che dovrà qualificarsi per la qualità insediativa e il linguaggio architettonico, preferibilmente contemporaneo, capace di coniugare sapientemente forma e funzione, innovazione tecnologica e prestazione ecoefficiente.

Fino alla realizzazione del nuovo porto turistico vi sono ammesse destinazioni di stoccaggio temporaneo, parcheggi a servizio del porto commerciale-passeggeri, senza costruzioni a carattere permanente.

Dopo la realizzazione del nuovo porto turistico di Molo Batteria, l'area sarà utilizzata per le dotazioni di parcheggio a servizio del porto turistico e del porto commerciale, le attività direzionali, culturali, di servizio alla persona, commerciali etc, che saranno individuate nel piano regolatore portuale, a servizio della portualità e della nautica. Per i parcheggi saranno da trovare soluzioni differenziate in relazione ai tempi e alle modalità d'uso e di sosta, e si preferiranno silos architettonicamente ben definiti, in specie per le quantità da riservare alla sosta prolungata, sia per limitare il consumo di suolo sia per creare immagini percettivamente significanti.

La configurazione finale, funzionale al porto turistico, sarà definita dal piano regolatore portuale. Fino ad allora, in base alle presenti norme, per la realizzazione di quanto temporaneamente ammesso, sono richiesti singoli titoli abilitativi edilizi.

### **Il polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche (D14.2.b).**

Il polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche, localizzato alla Chiusa, è destinato a ospitare tipologie diversificate di imbarcazioni, all'accoglienza di piccole e medie imbarcazioni anche come ricollocazione di natanti diffusi nel territorio comunale in ambiti non idonei, a servizi di supporto alla portualità turistica e attività cantieristiche e produttive afferenti alla filiera nautica, alle attività agroittiche, alla flotta pescherecci e al

mercato ittico.

Una quota della ricettività nautica, da definire nel “piano guida” sopra richiamato, dovrà essere riservata alla nautica sociale.

L’area a terra da destinare alle attività cantieristiche può occupare fino a 10 ha di suolo. Le aree da destinare al rimessaggio ed alla manutenzione delle imbarcazioni non concorrono a tale dimensionamento.

Lo specchio acqueo potrà accogliere indicativamente fino a 700 posti barca.

Tale numero resta comunque indicativo fermo restando il rispetto del dimensionamento assegnato dal Piano strutturale vigente e la configurazione delle opere a mare indicate negli elaborati del presente RU.

La nuova edificazione dovrà avere caratteristiche di ecoefficienza.

Nel suo insieme, l’intervento ha funzioni anche di ripristino ambientale; esso infatti risana l’area della Chiusa, oggi impaludata, e migliora le condizioni di ripascimento della costa orientale.

In relazione alla compresenza di funzioni diverse e della interazione di competenze già rilevate nel presente articolo, l’attuazione del polo della cantieristica è subordinato alla redazione di specifico atto di governo ai sensi della LR 1/2005 e delle legislazioni specifiche vigenti in materia, secondo quanto indicato dal “piano guida” di tutto il complesso integrato della nautica.

## **TITOLO V    NORME TRANSITORIE E FINALI**

### ***CAPO I        INTERVENTI E PIANI ATTUATIVI FATTI SALVI***

#### ***Art. 97 - Piani attuativi vigenti***

Gli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo vigente, in attuazione quindi del previgente PRG, sono individuati con apposita perimetrazione sulle tavv. 2 del presente Regolamento urbanistico e per ognuno è stata redatta un'apposita scheda contenuta nella *Parte II* del *DOSSIER F*. A tali ambiti si applica la disciplina definita in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

Ad avvenuta realizzazione e alla scadenza della validità dello strumento urbanistico attuativo, si applicherà la disciplina di Regolamento urbanistico relativa ai tessuti residenziali, agli ambiti a specializzazione funzionale, alle dotazioni territoriali e a quanto altro specificato nella scheda relativa.

Ove il presente Regolamento urbanistico introduca modifiche rispetto alle previsioni dei piani vigenti, l'attuazione di tali interventi avverrà previa approvazione di apposita variante al piano attuativo. Per i piani attuativi d'iniziativa pubblica le modalità di attuazione sono specificate nelle relative schede.

In ogni caso le indicazioni contenute nelle schede dei piani vigenti prevalgono sulle disposizioni generali.

Sono altresì fatti salvi i piani attuativi vigenti, nel territorio rurale, non ricompresi in quelli individuati sulle tavv. 2 del presente Regolamento urbanistico.

### ***CAPO II        SALVAGUARDIE***

#### ***Art. 98 - Salvaguardie***

Sono fatti salvi ed hanno corso i piani attuativi adottati o approvati, con esclusione del piano attuativo relativo all'IU 14 e all'IU 39/a del previgente PRG che vengono stralciati dal presente RU, i programmi aziendali e i progetti di opera pubblica approvati da parte del soggetto competente, i permessi di costruire rilasciati e le segnalazione certificate di inizio attività (SCIA) che abbiano conseguito l'efficacia a norma di legge nonché ogni altro titolo abilitativo edilizio rilasciato da parte del Comune prima dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico.

Per quanto attiene i procedimenti autorizzatori di competenza di altri soggetti (quali l'autorizzazione unica in materia di produzione energetica di cui alla L.R. 39/2005, l'autorizzazione unica SUAP di cui D.P.R. 160/2010, ecc), ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia fa fede il rilascio dell'accertamento di conformità urbanistico-edilizia attestato dal Comune ancorché espresso nell'ambito del processo di Valutazione Impatto Ambientale.

Dall'esecutività della delibera di consiglio comunale di adozione del Regolamento

urbanistico, fino all'esecutività dell'atto di approvazione del medesimo, l'organo comunale competente può sospendere ogni determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche qualora riconosca che i loro contenuti siano in contrasto con i contenuti del Regolamento urbanistico adottato.

***Art. 99 - Aree non pianificate***

Le aree non pianificate, ai sensi dell'articolo 63 della Lr 1/2005, sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria o che risultino eventualmente non comprese nella regolamentazione e individuazione del presente RU.

In esse sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per le aree "V1.e" di valore ecologico e naturale.

***CAPO III POTERI DI DEROGA***

***Art. 100 - Poteri di deroga***

I poteri di deroga al Regolamento urbanistico sono esercitabili esclusivamente nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 54, comma 1, lettere a) e b) della Lr. 1/05.