

# PIANO OPERATIVO COMUNALE COLLESALVETTI

PIANO OPERATIVO

COLLESALVETTI

## Gruppo di lavoro

### *Sindaco*

**Adelio Antolini** fino al 24 giugno 2024

*Assessore all'urbanistica*

**Mila Giommetti** fino al 24 giugno 2024

### *Sindaco e assessore all'urbanistica*

**Sara Paoli** dal 25 giugno 2024

### *Progettista*

*Dirigente e Responsabile del Procedimento*

**Leonardo Zinna**

### *Ufficio di piano*

**Federica Tani, Francesca Guerrazzi**

### *Servizio edilizia privata e SUAP*

**Claudio Belcari** (fino al 6/10/2023)

**Sandro Lischi** (dal 7/10/2023)

**Anna Guerriero** (dal 4/06/2024)

### *Garante dell'informazione e della partecipazione*

**Annamaria Sinno** (fino al 17/04/2023)

**Francesca Guerrazzi** (dal 18/04/2023)

### *Co - progettista*

**Chiara Nostrato**

### *Collaborazione al progetto urbanistico*

**Benedetta Biaggini**

### *Collaboratori aspetti grafici e rilievi p.e.e.*

**Giulia D'Ercole, Giovanna Montoro, Marco Lischi**

### *Aspetti geologici e sismici*

**Federica Tani**

### *Aspetti idraulici*

**PR.I.MA. INGEGNERIA STP - Nicola Buchignani**

### *Valutazione ambientale strategica e*

*Valutazione di incidenza ambientale*

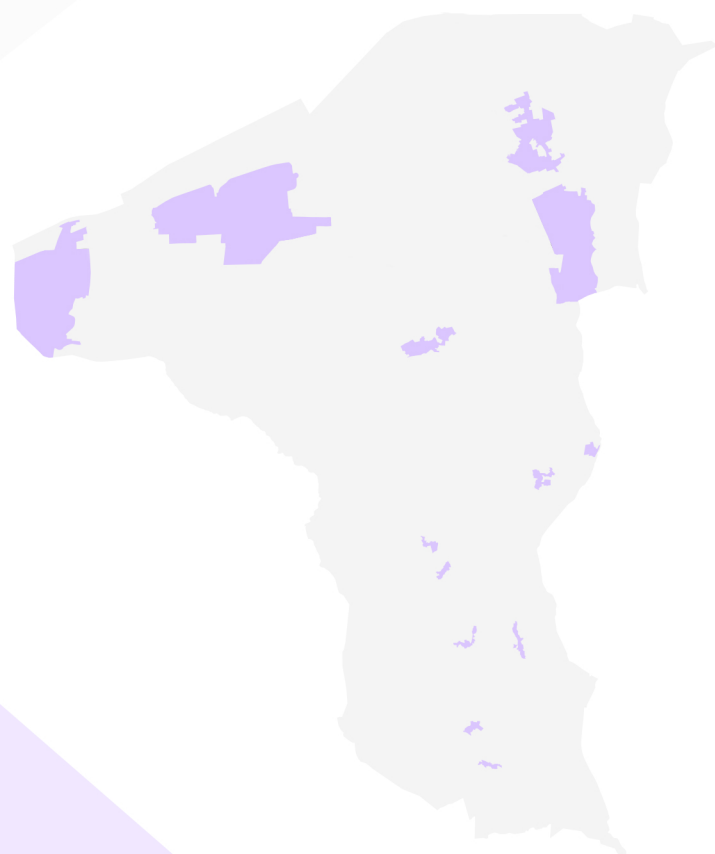
**Andrea Giraldi**

### *Aspetti cartografici e Database Geografico*

**LDP Progetti GIS srl**

### *Aspetti partecipativi*

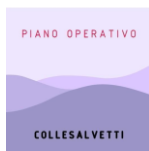
**SIMURG RICERCHE - Claudia Casini**



## DIS04 - Norme Tecniche di Attuazione

ottobre 2025





## Sommario

PARTE 1 – NORME GENERALI .....	5
TITOLO 1 - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO .....	5
Art. 1. Disposizioni generali .....	5
Art. 2. Valutazione ambientale strategica .....	6
Art. 3. Elaborati del Piano operativo e rapporti con ulteriore disciplina regolamentare.....	9
PARTE 2 – NORMATIVA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI .....	13
TITOLO 1 - SPECIFICHE CATEGORIE O TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO	
EDILIZIO .....	13
Art. 4. Definizioni e regole di carattere generale.....	13
Art. 5. Ristrutturazione edilizia .....	13
Art. 6. Addizioni volumetriche .....	16
Art. 7. Interventi pertinenziali .....	17
Art. 8. Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.....	18
TITOLO 2 – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	18
Art. 9. Disposizioni generali .....	18
Art. 10. Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi edilizi vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, edifici pubblici con più di 70 anni.....	19
Art. 11. Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi edilizi di valore storico – architettonico.....	21
Art. 12. Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di modesto valore architettonico.....	22
Art. 13. Edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi di nullo valore .....	24
Art. 14. Edifici ricompresi nella Classe 5 - Edifici o complessi in contrasto con i caratteri del contesto	25
Art. 15. Edifici ricompresi nella classe 6 - Manufatti accessori e manufatti di natura precaria	25
Art. 16. Edifici e manufatti non rilevati /non classificati o non cartografati.....	26
Art. 17. Edifici ricompresi nella classe R - Edifici diruti .....	26
TITOLO 1 – NORMATIVA DELLE FUNZIONI .....	28
Art. 18. Disposizioni generali .....	28
Art. 19. Categorie funzionali e loro articolazioni.....	28
Art. 20. Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale .....	31
Art. 21. Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione .....	33
TITOLO 2 – SERVIZI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE COLLETTIVO .....	34
Art. 22. Disposizioni generali .....	34
Art. 23. Dotazioni minime per gli standard urbanistici e monetizzazioni .....	36
Art. 24. AS - Aree per attrezzature scolastiche .....	38
Art. 25. AC - Attrezzature di interesse collettivo.....	38



Art. 26.	P – Aree a parcheggio pubblico .....	39
Art. 27.	Area camper punto sosta .....	40
Art. 28.	V - Aree a verde pubblico attrezzato .....	40
Art. 29.	VS -Aree a verde sportivo .....	41
Art. 30.	Vz - Piazze .....	41
Art. 31.	Vsc - Area sgambamento cani .....	42
Art. 32.	Vo - Orti urbani .....	42
Art. 33.	Vi - Verde di impronta storica .....	43
TITOLO 3 – MOBILITA' .....		43
Art. 34.	Aree per sedi stradali esistenti .....	43
Art. 35.	Viabilità di progetto .....	45
Art. 36.	Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale .....	45
Art. 37.	Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto .....	46
Art. 38.	Area ferroviaria esistente e di progetto .....	47
Art. 39.	IDC - Impianti per la distribuzione carburanti .....	47
PARTE 4 – NORMATIVA DEL TERRITORIO URBANIZZATO .....		49
TITOLO 1 – LA NORMATIVA DEI MORFOTIPI URBANI .....		49
Art. 40.	Disposizioni generali .....	49
Art. 41.	TS.1 – Morfotipo urbano storico compatto .....	49
Art. 42.	TS.2 – Morfotipo storicizzato .....	50
Art. 43.	TR.3 – Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali .....	51
Art. 44.	TR.4 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata .....	52
Art. 45.	TR.7 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine .....	53
Art. 46.	TPS.1 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva 55	
Art. 47.	TPS.2 – Morfotipo a piattaforme produttive – commerciali- direzionali .....	56
Art. 48.	TPS.3 – Insule specializzate .....	58
TITOLO 2 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE IN AMBITO URBANO .....		58
Art. 49.	Aree a verde urbano private .....	58
Art. 50.	Aree a verde di connessione ecologica pubbliche e private .....	59
Art. 51.	Habitat lacustri e palustri in contesti antropici .....	60
TITOLO 3 - PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI VOLTI ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....		60
Art. 52.	Disciplina del programma .....	60
PARTE 5 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE .....		62
TITOLO 1 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE .....		62
Art. 53.	Disposizioni generali .....	62
Art. 54.	Attività agricole e attività connesse .....	64
Art. 55.	Nuclei storici .....	64



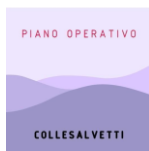
Art. 56.	Nuclei rurali .....	65
Art. 57.	Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici.....	66
Art. 58.	Ambiti periurbani .....	67
Art. 59.	Aree di cui all'art .64, co.1 lett. d) della L.R. 65/2014 .....	68
Art. 60.	Aree agricole .....	69
Art. 61.	Giacimenti da Piano Regionale Cave (PRC).....	75
Art. 62.	Programma aziendale .....	76
Art. 63.	Superfici fondiari minime .....	77
Art. 64.	Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale.....	77
<b>TITOLO 2 - NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO.....</b>		<b>80</b>
Art. 65.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo in assenza di programma aziendale.....	80
Art. 66.	Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale .....	81
Art. 67.	Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale .....	82
Art. 68.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo mediante programma aziendale.....	83
Art. 69.	Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale: annessi agricoli .83	
Art. 70.	Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale: residenza agricola	85
<b>TITOLO 3 - NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO.....</b>		<b>87</b>
Art. 71.	Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici.....	87
Art. 72.	Manufatti per l'attività agricola amatoriale .....	87
Art. 73.	Box per il ricovero amatoriale di equidi .....	89
Art. 74.	Altri manufatti per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani .....	89
Art. 75.	Manufatti per il ricovero di bovini, suini e ovicapri .....	90
Art. 76.	Manufatti e altri interventi edilizi per esigenze venatorie .....	91
Art. 77.	Recinzioni.....	91
Art. 78.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola.....	92
Art. 79.	Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola .....	93
<b>PARTE 6 – NORMATIVA PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO, DELL'AMBIENTE E PER LA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI.....</b>		<b>94</b>
<b>TITOLO 1 – NORMATIVA GENERALE .....</b>		<b>94</b>
Art. 80.	Disposizioni generali .....	94
Art. 81.	Caratteri costitutivi della struttura paesaggistica patrimoniale.....	94
<b>TITOLO 2 – NORMATIVA DEI BENI PAESAGGISTICI.....</b>		<b>96</b>
Art. 82.	Beni di interesse storico artistico .....	96



Art. 83.	Beni paesaggistici .....	98
Art. 84.	Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici .....	100
Art. 85.	Aree boscate .....	102
Art. 86.	Aree di interesse archeologico .....	103
Art. 87.	Piscine e strutture sportive ad uso pertinenziale privato .....	105
PARTE 7 – NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI DEL TERRITORIO .....		107
TITOLO 1 – NORMATIVA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE.....		107
Art. 88.	Norme generali.....	107
Art. 89.	ID - Area di trasformazione insediativa soggetta a intervento diretto .....	110
Art. 90.	AT - Area di trasformazione degli assetti insediativi.....	110
Art. 91.	IDP - Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica 111	
Art. 92.	Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato .....	111
Art. 93.	Disciplina della perequazione e compensazione – Norme generali .....	112
Art. 94.	Edilizia sociale convenzionata.....	112
Art. 95.	Azioni e dimensionamento del P.O. ....	113
PARTE 8 – NORMATIVA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO .....		117
TITOLO 1 - AREE ESPOSTE A RISCHIO.....		117
Art. 96.	Aree esposte a rischio ed elaborati di riferimento .....	117
TITOLO 2 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, SISMICA e IDRAULICA.....		117
Art. 97.	Criteri generali di fattibilità .....	117
Art. 98.	Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici.....	119
Art. 99.	Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici.....	120
Art. 100.	Criteri generali di fattibilità in relazione in relazione a problematiche idrogeologiche 120	
Art. 101.	Criteri generali di fattibilità in relazione in relazione al rischio alluvioni .....	121
Art. 102.	Fattibilità degli ambiti di trasformazione .....	123
Art. 103.	Criteri per il rilascio dei titoli edilizi.....	123
TITOLO 3 - NORMATIVA PER LA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI .....		124
Art. 104.	Ambito di applicazione .....	124
Art. 105.	Tutela della risorsa idrica .....	124
Art. 106.	Aree per opere di regimazione idraulica.....	125
Art. 107.	Disposizioni provenienti dal procedimento di VAS. ....	126
PARTE 9 – NORMATIVA DELLE SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....		132
TITOLO 1 – SALVAGUARDIE E DISCIPLINA TRANSITORIA.....		132
Art. 108.	Normative coordinate .....	132
Art. 109.	Salvaguardia e disciplina transitoria.....	132



Art. 110.	Aree sottoposte a Piani attuativi recepiti dalla strumentazione urbanistica previgente	133
Art. 111.	Rapporti con il Regolamento Edilizio.....	134
Art. 112.	Aree interessate dalle previsioni del 'Piano comunale di protezione civile' .....	134



## PARTE 1 – NORME GENERALI

### TITOLO 1 - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO

#### Art. 1. Disposizioni generali

1. Il Piano Operativo (di seguito denominato P.O.) definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale, disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.
2. Il P.O. si compone della:
  - a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
  - b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.
3. Il P.O. del Comune di Collesalvetti è redatto in conformità al Piano Strutturale, al vigente P.T.C. della Provincia di Livorno ed al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) approvato con D.C.R. 27 marzo 2015. N. 37.
4. Il P.O. declina con prescrizioni conformative le direttive delle invarianti strutturali del Piano Strutturale.
5. Il presente P.O. recepisce la suddivisione del territorio comunale, identificata nel Piano Strutturale, in:
  - a) Territorio urbanizzato;
  - b) Territorio rurale.
6. Il presente P.O. recepisce le definizioni delle categorie di intervento edilizio e dei parametri edilizi e urbanistici dalle vigenti fonti statali (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.) e regionali (L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii.; D.P.G.R. 24 luglio 2018 n. 39/R e ss.mm.ii.; D.P.G.R. 25 agosto 2016, n. 63/R e ss.mm.ii., etc.).
7. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1: 10.000, riferite ai medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.
8. Con riferimento al D.M.1444 del 2 aprile 1968 si individuano le seguenti corrispondenze tra la disciplina dei suoli del P.O. e le zone territoriali omogenee:

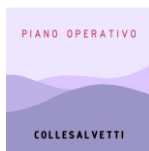
Zona omogenea 'A'	TS.1 – Morfotipo urbano storico compatto Nuclei Storici (Nugola e Colognole)
-------------------	---



<p>Zona omogenea 'B'</p>	<p>TS.2 – Morfotipo storicizzato TR3 - Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali TR4 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata TR7 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfregiato di margine</p> <p>Aree di trasformazione: V_ID_01, S_ID_01, G_ID_01, N_AT_01, CTA_ID_01, CR_ID_01, CA_ID_01, N_ID_01.</p>
<p>Zona omogenea 'C'</p>	<p>Piani attuativi convenzionati con destinazione residenziale o mista attuati in tutto o in parte</p> <p>Aree di trasformazione: C_AT_01, C_AT_03, C_AT_05, V_AT_01, CO_AT_04.</p>
<p>Zona omogenea 'D'</p>	<p>TPS1 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva TPS2 - Morfotipo a piattaforme produttive - commerciali - direzionali</p> <p>Aree di trasformazione: C_AT_04, C_AT_06, C_AT_07, C_AT_08, S_ID_02, G_AT_01, G_ID_02, G_ID_03, CO_AT_02, S_ID_03, S_ID_04.</p>
<p>Zona omogenea 'E'</p>	<p>Territorio rurale, nuclei storici, nuclei rurali, ambiti periurbani, pertinenze dei centri e dei nuclei storici, pertinenze di edifici rurali storici, pertinenze di edifici monumentali</p>
<p>Zona omogenea 'F' (attrezzature di interesse territoriale)</p>	<p>Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard), aree per sedi stradali e di progetto, ambito di riqualificazione della sezione stradale</p> <p>TPS3 - Insule specializzate</p> <p>Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica oppure mediante intervento edilizio diretto realizzato da soggetti pubblici o privati convenzionati con il Comune: C_AT_02, C_IDP_01 e C_IDP_02.</p>

## Art. 2. Valutazione ambientale strategica

1. Il P.O. è assoggettato al procedimento di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) secondo le modalità indicate dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 e ss.mm.ii. (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "V.A.S.", di valutazione di impatto ambientale "V.I.A." e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii. (Norme in materia ambientale).
2. Fermo restando il rispetto delle vigenti norme comunitarie, statali e regionali in materia, i criteri prescelti per la valutazione degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture e/o dagli interventi di modifica degli assetti insediativi e delle infrastrutture esistenti



devono risultare coerenti con gli obiettivi specifici di sostenibilità ambientale contenuti nell'elaborato denominato "Rapporto Ambientale" allegato alla delibera di approvazione del presente Piano Operativo, e con le presenti norme, nonché, più in generale, con i contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale.

3. Il Titolo 3 della Parte 8 "Normativa per la tutela delle risorse ambientali" del presente P.O. contiene le disposizioni generali per la fattibilità ambientale degli interventi, esito delle valutazioni dal Rapporto Ambientale di VAS.

4. Nelle schede normative e di indirizzo progettuale allegate al presente Piano Operativo di cui all'elaborato DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione – riferite ai principali interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali - sono eventualmente indicate ulteriori specifiche disposizioni per la prevenzione e mitigazione degli effetti ambientali dei Piani Attuativi, Progetti Unitari o progetti edilizi, con prescrizioni per la realizzazione dei necessari interventi di mitigazione, con riferimento alle matrici ambientali interessate. Considerata la definizione dell'assetto planivolumetrico delle aree di trasformazione, non si ritiene necessario procedere con ulteriore procedura di VAS a scala attuativa per i Piani Attuativi che non modificano lo schema urbanistico e i parametri edilizi ed urbanistici definiti nelle Schede delle aree di trasformazione.

5. La V.A.S. individua il monitoraggio degli effetti, finalizzato alla gestione dell'atto di governo del territorio e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate nonché alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli eventuali impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive.

6. L'attività di monitoraggio è prevista attraverso gli indicatori individuati nel Rapporto Ambientale. Il Responsabile del Procedimento delle attività di trasformazione potrà, in funzione della complessità o articolazione dell'intervento, definire altri indicatori e forme di monitoraggio anche attuando specifici accordi con altre Autorità o Soggetti competenti in materia Ambientale al fine del rilevamento e della gestione dei dati acquisiti. Per gli atti diversi dal Piano, potranno essere individuati altri indicatori di monitoraggio calibrati sull'effettiva consistenza e dimensionamento delle trasformazioni previste.

7. L'amministrazione Comunale attuerà forme di coordinamento per il rilevamento, il trattamento e la gestione dei dati rilevati, al fine di evitare la duplicazione delle indagini e dei monitoraggi ed al fine di favorire l'accesso e la divulgazione delle informazioni.

8. Il Rapporto Ambientale comprende uno studio di incidenza degli effetti del P.O. sui Siti Natura 2000 e sulla rete ecologica. Gli esiti dello studio di incidenza sono recepiti nelle presenti norme come di seguito indicato:

- a) In attuazione dell'art. 5, C. 3, del D.P.R. n. 357/1997 ed in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III Capo IV della L.R. 30/2015, e in recepimento del Decreto del Dirigente della Regione Toscana responsabile del Settore VAS Vinca n.1495 del 28/01/2025, sono assoggettati a studio di incidenza gli strumenti urbanistici attuativi del P.O., gli interventi edilizi e i progetti comunque denominati, non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, qualora interessino in tutto o in parte i Siti della Rete Natura 2000 formalmente riconosciuti o qualora detti interventi siano comunque suscettibili di produrre effetti sugli stessi Siti Natura 2000" e sulle aree cuscinetto. Le aree cuscinetto sono rappresentate nelle tavole DIS.01 Disciplina dei suoli in ambito rurale di PO. Sono inoltre assoggettati a studio di incidenza le previsioni le cui schede contengono specifica prescrizione in merito. Detti piani e progetti contengono apposito studio finalizzato alla valutazione di incidenza, volto a individuare i principali effetti (diretti e indiretti) sugli habitat, e sulle specie e sull'integrità del sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo, nonché dei contenuti e delle risultanze dello studio di incidenza del P.O. con

particolare riferimento alle Misure di conservazione e alle Condizioni d'obbligo previste dalla normativa vigente (paragrafi 6.1 e 6.2 dello studio) e alle Misure di mitigazione individuate a seguito di studio (paragrafo 6.3). I suddetti studi di incidenza dovranno tenere conto anche:

1) dei risultati di appositi censimenti floristici e faunistici che permettano di stimare la funzionalità ecologica delle aree interessate dalle suddette previsioni e l'eventuale presenza di specie di pregio conservazionistico, quali specie incluse negli elenchi allegati alle direttive Habitat e Uccelli, specie inserite in Liste Rosse, specie rare o endemiche a livello regionale;

2) degli impatti cumulativi con gli interventi già autorizzati o previsti;

3) in generale dei possibili impatti sull'avifauna del Sito Natura 2000 ZSC/ZPS IT5160001 (Padule di Suese e Biscottino) e sugli altri habitat di interesse comunitario esterni al suddetto Sito Natura 2000 ma potenzialmente collegati a questo dal punto di vista ecologico;

dove pertinente:

4) degli effetti del futuro corridoio infrastrutturale di progetto della linea ferroviaria Interporto sulle opere di mitigazione previste dalle Schede norma DIS03.18 - G\_AT\_01 - GUASTICCE – SP 555 delle Colline e DIS03.21 - G\_ID\_03 - GUASTICCE – Area ad est di Terna

5) dell'impatto acustico sulla fauna dei Siti Natura 2000 dovuto all'incremento di traffico veicolare pesante;

6) dell'impatto sull'avifauna dei Siti Natura 2000 dovuto al consumo di suolo ed alla presenza delle nuove infrastrutture;

7) dell'impatto determinato dalla emissione di polveri e dall'inquinamento luminoso eventualmente indotto;

8) della perdita in termini di biodiversità e connettività ecologica.

Tali incidenze dovranno essere valutate singolarmente e/o congiuntamente ad altre azioni, tenendo conto della struttura e della funzione dei Siti della rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale, del contributo che tali Siti forniscono alla coerenza della rete, nonché dei suoi obiettivi di conservazione; nello studio di incidenza inoltre le analisi delle componenti ambientali (es. aria, acqua, atmosfera, suolo, rumore, fauna e flora, etc.), dovranno essere approfondite e riportate laddove ritenute fondamentali per la valutazione delle interferenze nei confronti degli obiettivi di conservazione sito specifici.

b) Non sono in ogni caso assoggettati a valutazione di incidenza gli interventi di cui all'Allegato A – pre-valutazioni “Piani/programmi/progetti/interventi/attività ritenuti non atti a determinare incidenze negative significative sulle specie e sugli habitat per i quali sono stati istituiti i Siti natura 2000 presenti nel territorio della Regione Toscana, e procedure semplificate di VINCA” della D.G.R. 13/2022, per i quali l'Ente proposto alla loro autorizzazione effettuerà la Verifica di corrispondenza, ai sensi della stessa D.G.R. 13/2022.

c) Per la Riserve naturali regionali e le relative aree contigue valgono le normative più restrittive tra quelle del loro Regolamento di gestione e quelle del presente P.O. Nelle more dell'approvazione del Regolamento di gestione vigono le norme più restrittive tra quelle del presente P.O. e quelle delle misure di salvaguardia di cui ai provvedimenti istitutivi di ciascuna Riserva, di cui si dà conto nel paragrafo 6.3 dello studio di incidenza.

9. Per la valenza ambientale e naturalistica che rappresentano, le valutazioni di incidenza dei piani e progetti con impatti correlati alle Riserve Regionali Naturali, alle rispettive aree contigue e



all'area cuscinetto di cui al precedente comma 8 lett a) intorno al perimetro del Sito Natura 2000 del Padule di Suese e Biscottino, sono da attribuire alla competenza regionale.

### **Art. 3. Elaborati del Piano operativo e rapporti con ulteriore disciplina regolamentare**

1. Il P.O. è composto dai seguenti elaborati:

#### Quadro Conoscitivo

- QC01 - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio soggetto a schedatura (Scala 1.2.000)
- QC02 - Patrimonio edilizio soggetto a schedatura (rilievi 2021-2022)

#### Progetto di Piano

- DIS01.A - Disciplina dei suoli - Territorio rurale – ovest (Scala 1: 10.000)
- DIS01.B - Disciplina dei suoli - Territorio rurale – est (Scala 1: 10.000)
- DIS01.C - Disciplina dei suoli - Territorio rurale – sud (Scala 1: 10.000)
- DIS02.1 - Disciplina dei suoli - Territorio urbanizzato - Stagno nord (Scala 1.2.000)
- DIS02.2 - Disciplina dei suoli - Territorio urbanizzato - Stagno sud (Scala 1.2.000)
- DIS02.3 - Disciplina dei suoli - Territorio urbanizzato - Piana Guasticce ovest (Scala 1.2.000)
- DIS02.4 - Disciplina dei suoli - Territorio urbanizzato - Piana Guasticce nord (Scala 1.2.000)
- DIS02.5 - Disciplina dei suoli - Territorio urbanizzato - Piana Guasticce sud (Scala 1.2.000)
- DIS02.6 - Disciplina dei suoli - Territorio urbanizzato – Guasticce (Scala 1.2.000)
- DIS02.7 - Disciplina dei suoli - Territorio urbanizzato – Vicarello (Scala 1.2.000)
- DIS02.8 - Disciplina dei suoli - Territorio urbanizzato - Collesalvetti nord (Scala 1.2.000)
- DIS02.9 - Disciplina dei suoli - Territorio urbanizzato - Collesalvetti sud (Scala 1.2.000)
- DIS02.10 - Disciplina dei suoli - Territorio urbanizzato – Nugola (Scala 1.2.000)
- DIS02.11 - Disciplina dei suoli - Territorio urbanizzato - Castell'Anselmo - Torretta Vecchia (Scala 1.2.000)
- DIS02.12 - Disciplina dei suoli - Territorio urbanizzato - Parrana San Martino (Scala 1.2.000)
- DIS02.13 - Disciplina dei suoli - Territorio urbanizzato - Parrana San Giusto – Crocino (Scala 1.2.000)
- DIS02.14 - Disciplina dei suoli - Territorio urbanizzato - Le Case (Scala 1.2.000)
- DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione – Principi generali
- DIS03.1 Area di trasformazione - C\_AT\_01 - COLLESALVETTI - Via delle Parrane
- DIS03.2 Area di trasformazione - C\_AT\_02 - COLLESALVETTI - Via Cavour
- DIS03.3 Area di trasformazione - C\_AT\_03 - COLLESALVETTI - Via Nino Bixio
- DIS03.4 Area di trasformazione - C\_AT\_04 - COLLESALVETTI - via dell'Impresa



- DIS03.5 Area di trasformazione - C\_AT\_05 - COLLESALVETTI - via di Cerretello
- DIS03.6 Area di trasformazione - C\_AT\_06 - COLLESALVETTI - via Milano
- DIS03.7 Area di trasformazione - C\_AT\_07 - COLLESALVETTI - via Torino
- DIS03.8 Area di trasformazione - C\_AT\_08 - COLLESALVETTI - via Milano-via Roma
- DIS03.9 Area di trasformazione - C\_IDP\_01 - COLLESALVETTI - Area Sportiva
- DIS03.10 Area di trasformazione - C\_IDP\_02 - COLLESALVETTI - Area Scolastica
- DIS03.11 Area di trasformazione - V\_AT\_01 - VICARELLO - via Falcone
- DIS03.12 Area di trasformazione - V\_AT\_02 - VICARELLO - via del Pero
- DIS03.13 Area di trasformazione - V\_AT\_03 - VICARELLO - via di Mortaiolo
- DIS03.14 Area di trasformazione - V\_ID\_01 - VICARELLO - via Mascagni
- DIS03.15 Area di trasformazione - S\_ID\_01 - STAGNO - Via Fattori
- DIS03.16 Area di trasformazione - S\_ID\_02 - STAGNO - Via Liguria
- DIS03.17 Area di trasformazione - S\_AT\_01 - STAGNO - Via Toscana
- DIS03.18 Area di trasformazione - G\_AT\_01 - GUASTICCE – SP 555 delle Colline
- DIS03.19 Area di trasformazione - G\_ID\_01 - GUASTICCE – via Don Luigi Sturzo
- DIS03.20 Area di trasformazione - G\_ID\_02 - GUASTICCE – sud Interporto
- DIS03.21 Area di trasformazione - G\_ID\_03 - GUASTICCE – Area ad est di Terna
- DIS03.22 Area di trasformazione - N\_AT\_01 - NUGOLA – via delle Beccherie
- DIS03.23 Area di trasformazione - CTA\_ID\_01 - CASTELL'ANSELMO – via delle Corti
- DIS03.26 Area di trasformazione - CR\_ID\_01 - Crocino – via Mannucci
- DIS03.27 Area di trasformazione - CA\_ID\_01 - Le Case – via le Case
- DIS03.29 Area di trasformazione - CO\_AT\_02 - Stagno – area recupero inerti
- DIS03.30 Area di trasformazione - C\_AT\_04 - Collesalvetti – Turistico-ricettivo
- DIS03.31 Area di trasformazione – N\_ID\_01 – Nugola via delle Beccherie
- DIS03.32 Area di trasformazione – S\_ID\_03 – Stagno, via Verga
- DIS03.33 Area di trasformazione – S\_ID\_04 – Stagno, via Ugo La Malfa
- DIS04 - Norme tecniche di attuazione
- DIS05 - Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano
- REL01 – Relazione generale
- REL02 - Relazione di adeguamento al Piano Regionale Cave (PRC)

#### Elaborato Rischio Incidente Rilevante

- ERIR - Elaborato Rischio Incidente Rilevante - Relazione

- ERIR - TAV 6a Definizione delle aree di danno in funzione delle categorie di effetti
- ERIR - TAV 6b Definizione delle aree di danno in funzione delle categorie territoriali
- ERIR - TAV 6c Individuazione degli elementi territoriali vulnerabili su base cartografica tecnica
- ERIR - TAV 6d Individuazione degli elementi territoriali vulnerabili su base cartografica Catastale
- ERIR - TAV 6e Individuazione degli elementi ambientali vulnerabili su base cartografica tecnica
- ERIR - TAV 6f Individuazione degli elementi ambientali vulnerabili su base cartografica Catastale
- ERIR - TAV 6g Sovrapposizione delle aree di danno agli elementi territoriali (effettuata su base cartografica tecnica)
- ERIR - TAV 6h Sovrapposizione delle aree di danno agli elementi territoriali (effettuata su base cartografica Catastale)
- ERIR - TAV 6i Individuazione delle aree di incompatibilità territoriali su base cartografica tecnica
- ERIR - TAV 6l Individuazione delle aree di incompatibilità territoriali su base cartografica Catastale
- ERIR - TAV 6m Sovrapposizione delle aree di danno agli elementi ambientali (effettuata su base cartografica tecnica)
- ERIR - TAV 6n Sovrapposizione delle aree di danno agli elementi ambientali (effettuata su base cartografica Catastale)
- ERIR - TAV 6o Interventi relativi alle infrastrutture viarie in prossimità della Raffineria

#### Valutazione Ambientale Strategica

- VAS.01 - Rapporto Ambientale
- VAS.02 - Sintesi non tecnica
- VAS.03 – Studio di incidenza

#### Aree esposte a rischio

- R01.A - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (scala 1: 10.000)
- R01.B - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (scala 1: 10.000)
- R01.C - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (scala 1: 10.000)
- R02.A - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (scala 1: 10.000)
- R02.B - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (scala 1: 10.000)
- R02.C - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (scala 1: 10.000)
- R03.A - Carta della pericolosità sismica Livello 2 (scala 1: 10.000)



- R03.B - Carta della pericolosità sismica Livello 2 (scala 1: 10.000)
- R03.C - Carta della pericolosità sismica Livello 2 (scala 1: 10.000)
- R04.A - Carta della vulnerabilità sismica (scala 1: 10.000)
- R04.B - Carta della vulnerabilità sismica (scala 1: 10.000)
- R04.C - Carta della vulnerabilità sismica (scala 1: 10.000)
- R05.A - Carta della esposizione sismica (scala 1: 10.000)
- R05.B - Carta della esposizione sismica (scala 1: 10.000)
- R05.C - Carta della esposizione sismica (scala 1: 10.000)
- R06.A - Carta delle aree a rischio sismico (scala 1: 10.000)
- R06.B - Carta delle aree a rischio sismico (scala 1: 10.000)
- R06.C - Carta delle aree a rischio sismico (scala 1: 10.000)
- REL03 - Relazione aree esposte a rischio

#### Fattibilità geologica, sismica e idraulica

- REL04 - Relazione fattibilità geologica, sismica e idraulica

#### Ulteriori elaborati

- REL05 - Relazione del garante della partecipazione e dell'informazione
- REL06 – Relazione di Conformità PIT/PPR
- ESPR - Individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo

2. Concorrono al governo del territorio e degli insediamenti tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali. Tra questi assumono particolare rilievo i seguenti strumenti:

- a) Piano di classificazione acustica approvato con Del. C.C. n. 53 del 08.06.2006;
- b) Piano del verde Approvato con delibera di C.C. n. 36 del 04/04/2008 e modificato con delibera di C.C. n. 12 del 13-02-2018;
- c) Regolamento impianti energie rinnovabili approvato con Deliberazione Consiliare n° 56 del 30.04.2011, superato da quadro normativo di carattere sovraordinato successivo;
- d) Piano delle antenne: è in fase di aggiornamento il piano 2013-2016 che integrerà i dati già elaborati da ARPAT e contenuti nel Piano Strutturale approvato con D.C.C.n.268 del 12/10/2023;
- e) Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione Consiliare n. 93 del 30/11/2018 e succ mod e int. entrato in vigore dalla data del 13/01/2019;
- f) Regolamento del commercio delle aree pubbliche approvato con Del. C.C. n. 21 del 05/04/2019;
- g) Piano delle Aree del Commercio su area pubblica- modifica relativa al mercato settimanale di Collesalvetti approvato con delibera C.C. n. 7 del 27/01/2023;
- h) Regolamento comunale per il servizio di taxi e noleggio veicoli con conducente Approvato con delibera C.C. n. 47 del 31.03.2010;



- i) Regolamento per l'esercizio del gioco lecito Approvato con delibera C.C. n. 5 del 14/02/2019;

In caso di contrasto, prevalgono le norme del presente P.O.

3. I piani e programmi di settore approvati dopo l'entrata in vigore del presente P.O., nonché le varianti sostanziali ai piani e programmi vigenti sono elaborate in coerenza con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale e si conformano alle previsioni del P.O. ed alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, integrandone ed articolandone i contenuti limitatamente alla disciplina di settore trattata.

4. Ogni adeguamento degli elaborati QC01 - *Quadro localizzativo del patrimonio edilizio soggetto a schedatura (Scala 1.2.000)* e QC02 - *Patrimonio edilizio soggetto a schedatura (rilievi 2021-2022)* dovuti a studi e analisi più approfonditi che evidenzino la sussistenza di meri errori materiali e/o conseguente alla necessità di aggiornamento del quadro conoscitivo è compiuto (ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.) con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente P.O. A titolo indicativo e non esaustivo si fa presente che per "meri errori materiali", si intendono quelli riconducibili ad una inconfutabile dimostrazione formale comprovata da atti amministrativi e/o risultanze tecniche tra loro in contrasto e/o una comprovata carenza nel rilevamento di eventuali strutture territoriali delle quali sia dimostrata l'obiettiva preesistenza e risalenza.

## PARTE 2 – NORMATIVA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI

### TITOLO 1 - SPECIFICHE CATEGORIE O TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO EDILIZIO

#### Art. 4. Definizioni e regole di carattere generale

1. Le definizioni degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e ristrutturazione urbanistica ed i relativi regimi abilitativi, sono definite dalle vigenti norme statali e regionali.
2. Eventuali prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi sono desumibili dal Titolo 2 della presente Parte, dal Titolo 1, della Parte 4 e della Parte 6 delle presenti norme.
3. Sono sempre ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze delle persone con disabilità.
4. Nei seguenti articoli sono dettagliate alcune tipologie di intervento.

#### Art. 5. Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono stati di seguito articolati in tre livelli di ristrutturazione conservativa (RC1, RC2 e RC3) e in tre livelli di ristrutturazione ricostruttiva (RR1, RR2 e RR3) gradualmente rapportati al valore degli immobili.
2. **Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1'**. Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, eseguiti con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio e che in ogni caso non comportino:

- a) demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;
- b) lo svuotamento dell'organismo edilizio;
- c) modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatte salve lievi modifiche alle quote dei solai e dei vespai, funzionali all'adeguamento dell'altezza utile già abitabile, a migliorie legate all'efficientamento energetico, impiantistico e di isolamento acustico, oltre che all'adeguamento alle normative antisismiche. Sono inoltre fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- d) modifiche rilevanti agli elementi strutturali
- e) modifiche alla sagoma del fabbricato.

Ferma restando la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' possono comportare:

- a) incrementi di superficie utile (SU) o Superficie accessoria (SA) all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- b) interventi finalizzati al recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8 febbraio 2010 n. 5 e ss.mm.ii., come definiti all'art. 8 delle presenti norme.

3. **Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2'**. Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che prevedano l'impiego di tecniche costruttive rispettose degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio e che in ogni caso non comportino:

- a) demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per le casistiche riportate alla lettera a del seguente capo;
- b) incrementi di volume (V);
- c) modifiche alla sagoma, fatta eccezione per chiusura di logge, tettoie e porticati esistenti, modeste modifiche alle coperture.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2' possono comportare:

- a) l'eliminazione di eventuali superfetazioni e l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;
- b) incrementi di superficie utile (SU) o Superficie accessoria (SA) all'interno della volumetria complessiva legittima esistente alla data di adozione del presente P.O., risultante dalla variante finale/comunicazione di fine lavori, ai sensi degli art. 12 e 13 del D.P.G.R 39/R/2018;
- c) modifiche alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai), ma senza che si determini svuotamento dell'involucro edilizio e/o che siano variati schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio (lievi modifiche alle quote dei solai e dei vespai funzionali all'adeguamento dell'altezza utile già abitabile, a migliorie legate all'efficientamento energetico, impiantistico e di isolamento acustico, oltre che all'adeguamento alle normative antisismiche);
- d) interventi finalizzati al recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8 febbraio 2010 n. 5 e ss.mm.ii., come definiti all'art. 8 delle presenti norme.

4. **Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC3'**. Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro), la variazione di schema e tipologia strutturale. L'intervento RC3 comprende:

- a) incrementi di superficie utile (SU) o Superficie accessoria (SA) realizzati all'interno della volumetria complessiva legittima esistente alla data di adozione del presente P.O., risultante dalla variante finale/comunicazione di fine lavori, ai sensi degli art. 12 e 13 del D.P.G.R 39/R/2018;
- b) modifiche alla sagoma del fabbricato a parità di volumetria complessiva legittima esistente alla data di adozione del presente P.O., risultante dalla variante finale/comunicazione di fine lavori, ai sensi dell'art. 22 del D.P.G.R 39/R/2018;
- c) interventi finalizzati al recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8 febbraio 2010 n. 5 e ss.mm.ii., come definiti all'art. 8 delle presenti norme.

5. **Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1'**. Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi (come di seguito definiti) a quelli originari, nonché realizzata nel rispetto della sagoma, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non comportante modifiche di volumetria complessiva, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Per materiali analoghi si intendono materiali coerenti figurativamente e funzionalmente con le opere della cultura costruttiva locale o con quelli della struttura originaria, anche se utilizzati secondo tecniche costruttive contemporanee. La prescrizione si ritiene soddisfatta quando l'intervento non comporti sostanziale alterazione dei materiali che hanno determinato i caratteri tipologici originari della costruzione e del suo aspetto esteriore, per cui sono sempre ammessi:

- a) la sostituzione dei materiali che costituiscono le strutture portanti nonché l'innovazione della tipologia strutturale e dello schema statico dell'edificio, quando ciò sia necessario a conseguire l'adeguamento alla vigente normativa antisismica;
- b) l'adeguamento alle nuove tecniche costruttive finalizzate allo sviluppo della bioedilizia e al perseguimento del contenimento energetico;
- c) la sostituzione dei materiali non originari nonché l'eliminazione delle superfetazioni.

6. **Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2'**. Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili non sottoposti a tutela ai sensi della parte II del codice e parte III articoli 136, commi 1, lett. a) e b) del D.Lgs 42/2004 o, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'esterno delle zone omogenee "A" di cui al d.m.1444/1968 o ad esse assimilate, anche con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico; tali interventi possono prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dal presente strumento di pianificazione, incrementi di volumetria complessiva anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana in aree connotate dalla presenza di degrado urbanistico o socio-economico ai sensi dell'articolo 123 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili sottoposti a tutela ai sensi della parte II del codice e parte III articoli 136, commi 1, lett. a) e b) del D.Lgs 42/2004 o, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione



urbanistica, nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria complessiva.

7. **Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3'**. Interventi di ricostruzione di edifici, o parti di essi, crollati, demoliti o diruti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – previo accertamento della originaria consistenza e configurazione ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/2001 e art.133 comma 7bis e 7ter della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., purché non comportanti incremento di volume totale, calcolato ai sensi dell'art. 22 del D.P.G.R. 39R/2018, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Restano ferme le limitazioni e condizioni previste dalla normativa vigente al momento di approvazione del presente Piano Operativo, con riferimento agli edifici situati in aree tutelate ai sensi della parte II e parte III articoli 136, commi 1, lett. a) e b) del D.Lgs 42/2004, nonché a quelli ubicati in zone omogenee A di cui al Decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e in zone a queste assimilabili.

Ai fini dell'accertamento della originaria consistenza e configurazione l'avente titolo dovrà:

- a) accertare ed evidenziare l'esistenza del perimetro murario, ancorché parzialmente diruto;
- b) produrre la documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.

#### **Art. 6. Addizioni volumetriche**

1. Le addizioni volumetriche – AV sono definite all'art.134, comma 1, lettera g), L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.

2. Gli interventi classificati dalla L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. di cui al presente articolo, che comportano modifiche alla sagoma, ove consentiti dalle presenti norme, sono ammessi *una tantum*.

3. L'addizione di cui al presente articolo non è consentita sugli edifici già oggetto di ampliamento in ragione delle disposizioni del previgente Regolamento Urbanistico o derivanti dall'applicazione del Piano Casa già realizzate alla data di adozione del presente P.O., salvo per le maggiori dimensioni eventualmente previste dal presente P.O. (nel qual caso si dovrà procedere allo scomputo delle addizioni già realizzate)

4. Le addizioni volumetriche, laddove non escluse dalla disciplina delle Classi e dei Morfotipi, di cui rispettivamente al Titolo 2 della presente Parte e al Titolo 1 della Parte 4, possono essere realizzate alle seguenti condizioni:

- a) siano finalizzate al miglioramento della prestazione abitativa di edifici esistenti a destinazione residenziale;
- b) siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento;
- c) salvo quanto specificato al Titolo 2 della Parte 2 e Titolo 1 della Parte 4 delle presenti norme, rispettino le distanze di cui al D.M. 1444/68 e al Codice Civile;

5. Salva diversa previsione contenuta nella disciplina delle Classi e dei Morfotipi, di cui rispettivamente al Titolo 2 della presente Parte e al Titolo 1 della Parte 4, le addizioni volumetriche di cui al presente articolo sono consentite se contenute entro il 20% del volume legittimo totale di un edificio o di una unità immobiliare, ai sensi dell'art. 22 del D.P.G.R 39/R/2018, alla data di adozione del presente P.O. risultante dalla variante finale/comunicazione di fine lavori.

6. È consentita *una tantum* l'addizione volumetrica pari al 30% del volume totale ai sensi dell'art. 22 del D.P.G.R 39/R/2018, ove compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento, negli edifici a destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero in



essere alla data di adozione del P.O. fino ad una capacità ricettiva massima di 30 posti letto computati a 30 mq/p.l., o, in alternativa, per il miglioramento qualitativo della struttura, contenuto comunque entro il limite massimo di 200 mq di STot aggiuntiva, ai sensi dell'art. 8 del D.P.G.R 39/R/2018. L'ampliamento finalizzato al miglioramento qualitativo della struttura è ammesso a titolo esemplificativo, per il mantenimento e/o alla variazione della categoria assegnata, la realizzazione di centri benessere, palestre, ecc., nonché per mantenere in efficienza o adeguare gli impianti tecnologici esistenti e/o la qualità architettonica del complesso.

7. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti a interventi comportanti incrementi di superficie edificabile, in riferimento al precedente comma, è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con l'impegno alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva per non meno di 15 anni dalla presentazione della attestazione di agibilità dell'intervento di addizione.

### **Art. 7. Interventi pertinenziali**

1. Gli interventi pertinenziali (IP) consistono in opere, manufatti e consistenze edilizie destinati in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo. In caso di diverso morfotipo tra l'unità immobiliare di riferimento ed il resede nel quale si intende collocare la pertinenza, comanda il morfotipo di appartenenza dell'unità immobiliare di riferimento. Gli interventi pertinenziali, laddove non esclusi dalla disciplina delle Classi e dei Morfotipi di cui al Titolo 2 della presente Parte e al Titolo 1 della Parte 4, presentano le seguenti, concorrenti caratteristiche:

- a) sono destinati ad usi accessori;
- b) accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
- c) non determinano incremento del carico urbanistico;
- d) comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume Tot ai sensi dell'art. 22 del D.P.G.R 39/R/2018 dell'edificio principale o dell'unità immobiliare di riferimento esistente alla data di adozione del presente P.O. risultante dalla variante finale/comunicazione di fine lavori;
- e) sono collocati all'interno del lotto di pertinenza degli edifici;
- f) siano proposti da tutti i proprietari del resede sul quale viene ad insistere la pertinenza o, in alternativa, siano realizzati previo assenso di tutti i proprietari.

2. Nel territorio rurale gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente nel lotto di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale ove non presenti o previa demolizione e ricostruzione di volumetrie pertinenziali preesistenti.

3. Per l'individuazione del lotto di pertinenza si fa riferimento alla disciplina di cui all'art. 32 del D.P.G.R. 39/R/2018. In riferimento al precedente comma 2, si intende quale "lotto di pertinenza degli edifici", con riferimento agli edifici residenziali ricadenti in territorio rurale, la porzione di area dedicata alla pertinenza dell'edificio principale e ad esso strettamente funzionale, purché ricompresa in un raggio massimo di 50 mt., misurato dagli spigoli del fabbricato stesso. È ammessa la deroga del raggio di 50 mt con sfioramento di piccola entità nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di realizzazione entro la misura stabilita.

4. Gli interventi classificati dalla L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. di cui al presente articolo, che comportano modifiche alla sagoma, ove consentiti dalle presenti norme, sono ammessi *una tantum*.

5. Si considerano tra gli interventi pertinenziali i volumi tecnici, come definiti dall'art. 63 del DPGR 39/R/2018, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature



tecnologiche, e solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. Anche i volumi tecnici concorrono al conteggio del volume aggiuntivo che, se sommato ad altri, non può comunque essere superiore al 20% del volume Tot di cui al comma 1 lett.d).

#### **Art. 8. Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

1. Nel rispetto degli interventi ammessi in base alle disposizioni di cui al Titolo 2 della Parte 2 e al Titolo 1 della Parte 4 e in funzione della classificazione attribuita agli edifici, il P.O. consente, ai sensi della L.R. 5/2010 e ss.mm.ii., il recupero dei sottotetti realizzati quali volumi legittimamente esistenti alla data di adozione del presente P.O., nonché alla data di entrata in vigore della suddetta legge regionale.
2. Gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti devono essere eseguiti secondo le caratteristiche e le disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 e ss.mm.ii in combinato disposto con quanto disciplinato nel Regolamento Edilizio comunale che meglio dettaglia i requisiti prestazionali”.

### **TITOLO 2 – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

#### **Art. 9. Disposizioni generali**

1. Il P.O, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente nel territorio comunale, definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il morfotipo urbano di riferimento o l'ambito del territorio rurale.
2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente di cui agli elaborati *QC01 - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio soggetto a schedatura (Scala 1.2.000)* e *QC02 - Patrimonio edilizio soggetto a schedatura (rilievi 2021-2022)*. Nel territorio rurale sono stati rilevati e classificati tutti gli edifici presenti mentre nel territorio urbanizzato sono stati classificati unicamente gli edifici ritenuti elementi patrimoniali dal Piano Strutturale, ovvero quelli storici o storicizzati, il cui sedime era presente al 1954 (riferimento volo GAI liberamente consultabile dal sito di Regione Toscana).
3. Il patrimonio edilizio presente nel territorio comunale è distinto nelle seguenti classi di valore/classificazione con apposito segno grafico/colore negli elaborati della disciplina in scala 1: 10.000 DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C e con numero all'interno dell'edificio nelle tavole in scala 1: 2.000 DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e DIS02.14:
  - a) Classe 1 – Edifici o complessi vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 e gli edifici pubblici con più di 70 anni;
  - b) Classe 2 - Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico;
  - c) Classi 3 - Edifici o complessi di modesto valore, neutri e/o compatibili rispetto al contesto;
  - d) Classe 4 - Edifici o complessi di nullo valore, non in contrasto con i caratteri del contesto;
  - e) Classe 5 - Edifici o complessi di nullo valore, detrattori dei caratteri del contesto e quindi in contrasto con essi;
  - f) Classe 6 - Manufatti accessori - Edifici e manufatti, legittimi e non, come box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei;
  - g) Edifici e manufatti non rilevati – Edifici e manufatti a cui non è stata attribuita una classe perché non raggiungibili o perché non presenti nella schedatura;



h) Classe R - Edifici diruti per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali.

4. Sulla base delle classi di valore sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie di intervento definite dalle vigenti norme regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni delle presenti norme e nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui ai seguenti articoli. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

5. Non sono classificati dal P.O.:

- a) i manufatti e le consistenze edilizie interrato;
- b) gli edifici e i manufatti non desumibili dalla cartografia aerofotogrammetrica di base, se non presenti nell'aggiornamento cartografico speditivo;
- c) i manufatti di modestissima entità, anche precari o prefabbricati (piccoli pergolati; gazebo; etc.);
- d) gli edifici non ancora ultimati alla data di adozione del presente PO.

6. Si specifica che la rappresentazione di un immobile in una scheda o l'attribuzione di una classe di intervento non è condizione sufficiente per attestarne la conformità, la quale non prescinde dalla verifica della legittimità urbanistica ai sensi dell'art. 9bis del dpr 380/2001 e dell'art. 133 della LR 65/2014.

7. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni riferite a ciascun morfotipo di cui al Titolo 1, Parte 4, al territorio rurale di cui alla Parte 5 e alla tutela del paesaggio, dell'ambiente e della qualità degli insediamenti di cui alla Parte 6 delle presenti Norme.

8. Con riferimento alla classificazione operata dal presente strumento resta comunque ferma la facoltà per il Comune di procedere, anche su motivata segnalazione/richiesta di tecnico abilitato incaricato dalla proprietà, ad una riclassificazione ai sensi dell'art. 16 delle presenti norme.

9. Fatte salve specifiche prescrizioni contenute, in relazione ai diversi morfotipi, nel presente Capo, le funzioni insediabili in ogni specifico tessuto sono individuate al Titolo 1, Parte 3 "Normativa delle Funzioni".

#### **Art. 10. Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi edilizi vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, edifici pubblici con più di 70 anni**

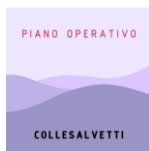
1. È attribuita la Classe 1 agli edifici e/o complessi edilizi vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), unitamente alle loro pertinenze, che costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici (comprensivi quindi degli edifici pubblici la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni dalla data di approvazione del presente P.O.).

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 1 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifiche ai prospetti;
- b) restauro e risanamento conservativo.

3. Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero degli organismi edilizi, alla loro tutela, alla trasmissione dei loro valori culturali. Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche, morfologiche sull'edificio o complesso edilizio, e assicurano pertanto piena compatibilità con:

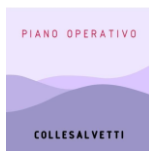
- a) l'impianto morfo-tipologico dell'edificio e/o del complesso edilizio;
- b) la conservazione dei materiali; la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio.



4. Il frazionamento in più unità immobiliari non deve comportare separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né porsi in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.
5. È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti aero-illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
6. Non è consentita la nuova realizzazione di cantine e vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è consentita solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i nuovi volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio purché interrati/seminterrati rispetto all'originario piano di campagna.
7. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo 1, Parte 4, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli Morfotipi, aree o ambiti territoriali in cui ricadono gli edifici, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
8. Conformemente ai metodi e alle tecniche del restauro, i progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e un'accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, previa presentazione della relazione di compatibilità di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. Può essere prescritta l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità di intervento, coerenti e compatibili con quelle originarie, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.
9. Fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con la individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 10.
10. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi ricadenti in Classe 1:
  - a) non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
  - b) non possono essere realizzati frazionamenti nei resedi attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
  - c) gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio; per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.

## **Art. 11. Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi edilizi di valore storico – architettonico**

1. È attribuita la Classe 2 agli edifici o complessi edilizi edificati di valore storico – architettonico che sono stati spesso già riconosciuti dal P.S. quale invariante strutturale del territorio comunale.
2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali, compositivi e strutturali dell'immobile;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia conservativa - RC1 nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
  - d) Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva RR1 (come definita dall'art. 5 delle presenti norme), a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile;
  - e) addizione volumetrica – AV, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.
3. Le soluzioni progettuali devono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e un corretto inserimento dell'intervento nel contesto per favorire l'uso razionale dell'energia e di fonti energetiche rinnovabili.
4. Sugli edifici di Classe 2 è altresì ammessa la realizzazione di soppalchi anche comportanti incremento di superficie utile (S.U.), a condizione che:
  - a) l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti;
  - b) che sia certificata l'idoneità delle strutture portanti esistenti rispetto ai nuovi carichi statici.
5. Non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca, di qualsivoglia tipologia, mentre è ammessa la realizzazione di balconi e terrazze da collocare in aderenza alla facciata non prospiciente lo spazio pubblico, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via e che comunque risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento e purché siano rispettate le vigenti norme igienico-sanitarie. Tali terrazze e balconi dovranno essere una per unità immobiliare, e avere una superficie massima mq 6, distanza dal confine 1,5 m. e profondità massima di 1,2 m di cui al Codice Civile e al D.M.1444/68.
6. È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti aero-illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
7. Sugli edifici di Classe 2 è altresì, ammessa, *una tantum*, l'installazione di infissi per chiusura di logge e porticati esistenti sul fronte non prospiciente lo spazio pubblico, a condizione che l'intervento sia ascrivibile alla normativa sul risparmio energetico e sia realizzato con le caratteristiche delle serre solari di cui all'art. 57 del D.P.G.R. 39/R/2018 e risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento e purché siano rispettate le vigenti norme igienico-sanitarie.



8. Sugli edifici di Classe 2 fermo restando il rispetto di quanto disposto relativamente ai limiti di superficie edificata (SE) per ciascuna unità immobiliare, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare, l'intervento di frazionamento tiene conto:

- a) del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- b) delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.

9. Sugli edifici di Classe 2 è ammessa la realizzazione di cantine e/o di vani accessori interrati o seminterrati. I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli morfotipi o ambiti territoriali.

10. Sugli edifici di Classe 2 è consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi architettonici, tipologici, e formali caratterizzanti il contesto urbano di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione; è consentita la riapertura di finestre e porte tamponate purché siano salvaguardati i fronti e i prospetti di carattere unitario e compiuto;

11. Per gli edifici o complessi edilizi di Classe 2 la realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle relative aree pertinenziali è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia di eventuali sistemazioni e/o elementi aventi rilevanza storica o testimoniale.

12. Devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente con il contesto; gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali costruttivi e di finitura identici o similari (appartenenti al luogo) e attraverso comuni sistemi strutturali. L'intervento dovrà fondarsi su un'accurata lettura del contesto esistente, attraverso una comprensione storica e tecnica dell'edificato esistente per poi identificare e restituire, con scelte progettuali adeguate la pregnanza architettonica e spaziale del sito.

#### **Art. 12. Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di modesto valore architettonico**

1. È attribuita la Classe 3 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, con modesto interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento.

2. Gli edifici di Classe 3 comprendono anche gli annessi agricoli realizzati in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

3. Sugli edifici di Classe 3 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia conservativa (RC1 e RC2);

- d) ristrutturazione edilizia conservativa (RC3), eccetto all'interno dei morfotipi storici TS.1 e Nuclei storici di cui agli artt. 41 e 55, in cui è consentita esclusivamente la ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1 e RC2'
  - e) Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva RR1 (come definita dall'art. 5 delle presenti norme), a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile;
  - f) addizione volumetrica – AV, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al comma 6 del presente articolo;
  - g) interventi pertinenziali – IP, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.
4. Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 è consentita:
- a) solo sul fronte non prospiciente lo spazio pubblico: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con la limitazione di una per unità immobiliare, superficie massima mq 6, distanza dal confine 1,5 m. e profondità massima di 1,2 m. di cui al Codice civile e al D.M.1444/68.
  - b) la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati.
5. Sugli edifici di Classe 3 è consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi architettonici, tipologici e formali caratterizzanti il contesto di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.
6. Sugli edifici di Classe 3 è ammessa, *una tantum*, l'installazione di infissi per chiusura di logge e porticati esistenti, a condizione che l'intervento risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento.
7. La realizzazione di interventi pertinenziali è consentita nella misura massima del 20% del volume esistente per unità immobiliare, ad esclusione e comunque tenendo conto delle seguenti ulteriori prescrizioni:
- a) del territorio rurale ove il limite è fissato a 20 mq di SE (60 mc di V Tot);
  - b) dei Morfotipi TS.1, TS.2 e TR.3 e dei nuclei storici ove il limite è fissato a 10 mq di SE (30 mc di V Tot).
8. Gli interventi di addizione volumetriche devono essere collocate in aderenza alla facciata non prospiciente lo spazio pubblico, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via. In ogni caso, le addizioni volumetriche sono ammesse se:
- a) l'intervento risulta pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisce un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti plano-altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
9. Gli interventi di addizione volumetriche non sono ammessi all'interno dei Morfotipi TS1 e dei Nuclei storici di cui rispettivamente agli artt. 41 e 55 delle presenti norme.
10. La realizzazione di interventi pertinenziali di cui al comma precedente, ovvero sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 3 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli morfotipi ed il territorio rurale.



11. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto.

#### **Art. 13. Edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi di nullo valore**

1. È attribuita la Classe 4 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari privi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento.

2. Gli edifici di Classe 4 comprendono anche gli annessi agricoli realizzati in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

3. Sugli edifici di Classe 4 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile (MO e MS);
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia conservativa (RC1 – RC2 – RC3), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
- d) Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva (RR1 e RR2), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
- e) addizione volumetrica – AV, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
- f) interventi pertinenziali – IP, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

4. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 4 sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con incremento volumetrico nei limiti del 20% del volume legittimo demolito finalizzati al ripristino degli allineamenti plano-altimetrici del morfotipo di riferimento.

5. Gli interventi di addizione volumetrica non sono ammessi all'interno dei Morfotipi TS.1, e dei Nuclei storici di cui rispettivamente agli artt. 41 e 55 delle presenti norme.

6. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 4 sono consentiti gli interventi pertinenziali nella misura del 20% del volume esistente per unità immobiliare, e comunque tenendo conto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) del territorio rurale ove il limite è fissato a 35 mq di SE;
- b) dei Morfotipi TS.1 e dei nuclei storici ove il limite è fissato a 10 mq di SE per i quali vale quanto indicato rispettivamente dagli artt. 41 e 55 delle presenti norme.

7. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.

8. La realizzazione di interventi pertinenziali, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 4 è



attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli morfotipi.

9. Negli edifici a destinazione produttiva, su un solo lato e in aderenza al manufatto, per le funzioni di carico e scarico o deposito, è consentita la realizzazione di una tettoia con profondità massima di m.4,00.

10. Gli interventi di cui ai commi precedenti devono riguardare l'intero complesso edilizio nell'ambito del morfotipo TR4, mediante progetto unitario da eseguirsi a stralci;

#### **Art. 14. Edifici ricompresi nella Classe 5 - Edifici o complessi in contrasto con i caratteri del contesto**

1. È attribuita la Classe 5 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, incongrui sotto il profilo architettonico e/o morfologico e sostanzialmente detrattori rispetto ai caratteri del contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Per tali edifici il presente P.O. prescrive esclusivamente interventi volti alla mera conservazione del manufatto o alla sua ricostruzione o sostituzione.

2. Gli edifici di Classe 5 comprendono anche gli annessi agricoli realizzati in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

3. Sugli edifici di Classe 5 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia ricostruttiva - RR2, con la possibilità di incremento volumetrico nei limiti del 20% del volume legittimo demolito;
- c) L'incremento di cui alla lett.b) non è ammesso all'interno dei Morfotipi TS.1, e dei Nuclei storici di cui rispettivamente agli artt. 41 e 55 delle presenti norme.

4. Gli edifici o complessi edilizi sottoposti alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva – RR2 di cui al comma 3 lett. b) possono assumere la classe di valore 4 secondo le modalità previste all'art. 16 delle presenti norme.

#### **Art. 15. Edifici ricompresi nella classe 6 - Manufatti accessori e manufatti di natura precaria**

1. È attribuita la classe 6 a tutti quei manufatti, a titolo esemplificativo come box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei, ecc.

2. Su tali manufatti non è consentito in nessun caso il mutamento della natura accessoria né il cambio d'uso rispetto a quello per cui siano stati legittimamente autorizzati.

3. Sugli edifici e manufatti legittimi possono essere eseguiti esclusivamente:

- a) interventi di natura manutentiva, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche dimensionali;
- b) interventi di demolizione e ricostruzione con superficie coperta (SC) e altezza utile (UH) inferiore o uguale alla preesistente, anche in diversa collocazione purché all'interno dell'area di cui risulta funzionale.

4. È consentito l'utilizzo di materiali differenti da quelli originari purché rispettosi del contesto architettonico, urbanistico e paesaggistico.

5. È prescritta la conservazione dei volumi secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.

6. Per le aziende agricole esistenti è consentito all'interno della stessa destinazione d'uso agricola il mutamento della natura accessoria dei manufatti legittimi esistenti, anche per utilizzi diversi da quelli originari, purché vengano rispettate le normative di settore nazionali e regionali vigenti. Tale



intervento è consentito a condizione che venga mantenuta la stessa destinazione d'uso, con approvazione di un PAPMAA e sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che vincoli a mantenere la destinazione d'uso per 20 anni e la non alienabilità dal resto dell'intero patrimonio aziendale.

#### **Art. 16. Edifici e manufatti non rilevati /non classificati o non cartografati**

1. Gli edifici e i manufatti ricadenti nel territorio urbanizzato privi di classificazione o gli edifici legittimi esistenti alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo non presenti nella base cartografica utilizzata, assumono le prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli morfotipi di appartenenza di cui al Titolo 1 della Parte 4.

2. Per tutti gli altri edifici, appartenenti al territorio rurale, privi di classificazione e legittimi alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo non presenti nella base cartografica utilizzata, valgono le disposizioni dei seguenti commi contenute in questo articolo.

3. Nel caso in cui l'edificio sia notificato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono ammessi gli interventi di cui alla classe 1 art. 10 delle presenti norme.

4. Nel caso in cui l'edificio risulti realizzato precedentemente al 1954 (con riferimento all'ortofoto GAI liberamente consultabile dai portali regionali) sono ammessi gli interventi consentiti per la classe 2 di cui all'art. 11 delle presenti norme.

5. Nel caso in cui l'edificio risulti realizzato successivamente al 1954 (con riferimento all'ortofoto GAI liberamente consultabile dai portali regionali) sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e il completamento delle opere autorizzate con titolo edilizio valido, ivi incluse le varianti nel rispetto delle disposizioni vigenti per le zone di riferimento. È possibile fare, a firma di tecnico abilitato, la proposta di classificazione, da approvare con determina dirigenziale senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico, deve essere sottoposta all'ufficio comunale competente, corredata dalla seguente documentazione:

- a) estratto del vigente Piano Operativo e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;
- b) relazione tecnica illustrativa
- c) accurato rilievo critico (piante, prospetti, sezioni);
- d) documentazione fotografiche dell'immobile comprensive dell'intorno ambientale,
- e) estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di remota origine, documentazione sull'epoca di costruzione.

6. Restano ferme le disposizioni relative ai requisiti e alle condizioni per il mutamento della destinazione d'uso di cui al Titolo 1 della PARTE 3 delle presenti norme.

#### **Art. 17. Edifici ricompresi nella classe R - Edifici diruti**

1. È attribuita la classe R di Edifici diruti a tutti quei manufatti in tutto o in parte crollati, ovvero le cui parti, anche significative e strutturali, siano andate distrutte nel tempo (per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali), ma di cui sia possibile documentare l'originario inviluppo planivolumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica.

2. È consentita la ricostruzione di edifici diruti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR3, come definiti all'art. 5 delle presenti norme, purché siano rispettate le modalità di cui ai successivi commi 3, 4, 5 e sussistano i seguenti requisiti concorrenti:

- a) esistenza del perimetro murario, ancorché diruto;



- b) produzione da parte dell'avente titolo di documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario;
  - c) l'edificio da ricostruire sia accessibile da una viabilità carrabile esistente e quindi non richieda la realizzazione di nuova viabilità ma solo il ripristino della viabilità esistente, né opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra o sistemazioni che alterino il carattere eventualmente ri-naturalizzato dei luoghi.
3. La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili *in loco* alla data della proposta di intervento nonché da dati dimensionali direttamente desumibili da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio. Il riscontro in sito di elementi fisici probanti la consistenza planimetrica può essere confermato anche da altra documentazione dalla quale sia inequivocabilmente desumibile la consistenza volumetrica e il profilo altimetrico. Non assumono valore di accertamento della consistenza planivolumetrica le prove testimoniali.
4. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
5. Le funzioni ammesse sono quelle del morfotipo in cui il rudere ricade se in territorio urbanizzato o quelle stabilite per il territorio rurale di cui all'art. 79 delle presenti norme.
6. L'intervento non può comportare la traslazione del fabbricato originario.
7. Gli edifici o complessi edilizi sottoposti alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva – RR3 possono modificare la propria classe di valore secondo l'art. 16 c. 5 delle presenti norme.



## PARTE 3 – NORMATIVA DELLE FUNZIONI, DELLE ATTREZZATURE, DELLE INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE COMUNE

### TITOLO 1 – NORMATIVA DELLE FUNZIONI

#### Art. 18. Disposizioni generali

1. Gli usi insediati o insediabili sul territorio sono quelli elencati al successivo articolo in forma indicativa e non esaustiva ma esemplificativa intendendo assimilabili a tali usi le attività complementari e accessorie strettamente connesse. La definizione delle funzioni di cui al presente articolo ha quindi rilevanza rispetto al computo dei prelievi del P.O. rispetto ai dimensionamenti del Piano Strutturale e alla ammissibilità nei confronti dei diversi morfotipi o ambiti territoriali. Non rileva nei confronti dei procedimenti per il conseguimento del titolo abilitativo.
2. Si definisce destinazione d'uso in atto quella risultante dalla documentazione in possesso della Pubblica Amministrazione alla data anteriore a quella di adozione del presente P.O., ovvero, in mancanza, dalla classificazione catastale quale risulta alla data medesima.
3. La destinazione d'uso di una Unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile della medesima unità. Si considera prevalente la destinazione d'uso che supera il 50% della superficie edificata o edificabile complessiva dell'unità immobiliare.
4. Attività commerciali in grandi strutture di vendita non sono consentite su tutto il territorio comunale di Collesalvetti.
5. Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra categoria funzionale ammessa, così come definite al successivo articolo. È sempre consentito il passaggio dall'una all'altra destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale. Sono fatte salve le norme relative ai requisiti di carattere igienico-sanitario necessario per la specifica attività e le specifiche norme di settore.
6. È comunque escluso il cambio di destinazione d'uso verso la residenza e il turistico - ricettivo, così come definite al successivo articolo, di cisterne e di vani tecnici, nonché il loro utilizzo ai fini "abitativi /turistico -ricettivi", mantenendone pertanto la sola funzione accessoria.

#### Art. 19. Categorie funzionali e loro articolazioni

1. Le destinazioni d'uso ammissibili sul territorio comunale sono desunte da quelle di cui al comma 1 dell'art. 99 della l.r. 65/2014 come di seguito articolate:

- a) **“R” – residenza**, comprensiva di:
  - I. Abitazioni singole permanenti e temporanee
  - II. Co-housing - abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni
  - III. Affittacamere professionali e non professionali
  - IV. Bed & Breakfast professionali e non professionali
  - V. Case e appartamenti vacanza
  - VI. Case studio con destinazione prevalente abitativa
  - VII. Edilizia sociale non pubblica
  - VIII. Collegi, pensionati e residenze sociali, foresterie.
- b) **“I” - Industriale e artigianale**, comprensiva a titolo esemplificativo di:

- I. Sedi per la produzione industriale di beni o servizi, oppure trasformazione di beni, anche alimentari, agricoli e zootecnici;
- II. Laboratori per attività artigianali artistiche e per la produzione di beni o servizi compresa la produzione di cibi e bevande, servizi alla persona, alla casa, all'auto;
- III. Magazzinaggio, spedizione e logistica;
- c) **“C” - Commerciale all'ingrosso e depositi**, comprensiva a titolo esemplificativo di:
  - I. Commercio all'ingrosso;
  - II. Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci
- d) **“CD” - Commerciale al dettaglio**, comprensiva a titolo esemplificativo di:
  - I. Commercio in esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 300 mq e medie strutture di vendita nei limiti definiti da Testo Unico del Commercio per la Toscana
  - II. Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, fast-food e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili
  - III. Distribuzione di carburanti (stazioni di servizio)
- e) **“CS” - Commerciale speciale**, comprensiva a titolo esemplificativo di:
  - I. Sala del Commiato, ovvero strutture nell'ambito delle quali, su istanza del familiare del defunto, possono svolgersi riti per il commiato nonché la custodia e l'esposizione delle salme per il commiato.  
 Queste strutture possono essere realizzate e gestite da soggetti pubblici e privati, previa approvazione espressa con Delibera del Consiglio Comunale, proposta dall'Ufficio Edilizia Privata e Suap, previa conferenza dei servizi interna.  
 Tali strutture devono essere in possesso delle caratteristiche igienico-sanitarie previste per i servizi mortuari sanitari, collocate al piano terra in edifici terra-tetto e ubicate in zone provviste di adeguati spazi di sosta privati e/o pubblici disposti nelle immediate vicinanze della struttura e comunque facilmente raggiungibili a piedi. Ulteriori prescrizioni potranno essere previste nel Regolamento Edilizio comunale.  
 Le presenti strutture non sono ammesse in edifici a destinazione residenziale.
- f) **“T” Turistico – ricettivo**, comprensivo a titolo esemplificativo di:
  - I. Accoglienza di tipo alberghiero ed extra-alberghiero come definite dalla normativa Regionale sul turismo quali:
    - alberghi, residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, campeggi, e quant'altro indicato nella normativa di settore;
    - case per ferie, ostelli e quant'altro indicato nella normativa di settore;
    - rifugi e bivacchi a servizio degli itinerari turistici ambientali.
- g) **“D” - Direzionale e servizi privati**, comprensiva a titolo esemplificativo di:
  - I. “D.1 – Servizi privati”
    - sedi gestionali di aziende private
    - fiere ed esposizioni merceologiche
    - centri congressuali e di ricerca

- centri di formazione e simili
- parchi scientifici e/o tecnologici
- II. “D.2” - Attività svolte in singole unità immobiliari:
  - studi professionali
  - agenzie varie
  - attività di servizio alla persona e alla residenza
  - attività ricreative private
  - servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di ricerca, uffici di informazione turistica
- III. “D.3” - Servizi privati di interesse pubblico:
  - servizi sociali e ricreativi: centri civici e sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti
  - sedi di associazioni: sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive
  - servizi sportivi quali: palestre, piscine, centri sportivi polivalenti, campi sportivi
  - servizi per la cultura e lo spettacolo quali: musei, spazi espositivi,
  - sale convegni e mostre
  - servizi di assistenza sociosanitaria, quali: centri di assistenza, case di riposo e case di cura, residenze protette, cliniche private, centri medici polispecialistici, ambulatori, poliambulatori e laboratori di analisi, cliniche veterinarie
  - servizi privati per la formazione e/o per servizi a carattere educativo
- h) **“A” agricolo e funzioni connesse e complementari**, comprensive a titolo esemplificativo di:
  - I. “A.1” Produzione agricola aziendale, comprendente:
    - colture permanenti (vigneti, oliveti, frutteti)
    - colture non permanenti (orticoltura, floricoltura, cereali legumi, piante da foraggi),
    - selvicoltura (e relativi impianti e attrezzature)
    - allevamento di bovini, equidi (anche addestramento e custodia di cavalli), suini, ovini, caprini, pollame, conigli e altri animali da cortile
    - allevamenti zootecnici minori quali api, chiocciole e lombrichi
    - allevamento di fauna selvatica
    - pascolo
    - acquacoltura in acque dolci e servizi connessi
    - attività di supporto all’agricoltura quali: attività successive alla raccolta, lavorazione delle sementi, servizi di supporto alla selvicoltura e altre attività forestali connesse, lavorazioni tipiche legate al governo del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali
  - II. “A.2” Attività faunistico-venatorie aziendali quali:
    - caccia, cattura di animali e servizi connessi

- cinotecnica
  - pesca in acque dolci e servizi connessi
- III. “A.3” Attività connesse alla produzione agricola aziendale quali:
- agriturismo e turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione, centri didattici, centri di organizzazione del tempo libero – parchi avventura a gestione aziendale - e centri culturali in territorio rurale)
  - attività integrative commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all’attività agricola
  - attività integrative artigianali e mestieri tradizionali
  - attività integrative di servizio: allevamento per animali domestici a scopo commerciale.

#### **Art. 20. Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- d) ampliamenti volumetrici di edifici esistenti comportanti incremento di superficie edificabile (SE), ad eccezione di quanto previsto al successivo comma 3;
- e) ristrutturazione edilizia quando comportante incremento del carico urbanistico;
- f) ogni altro intervento che preveda l’incremento del carico urbanistico.

2. Per quanto riportato al comma 1, lett d) si precisa che è consentita la monetizzazione delle quote di parcheggio di cui al presente articolo per le ipotesi di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree in relazione alla concreta situazione dei luoghi.

3. All’interno dei morfotipi produttivi TPS.1 e TPS.2 di cui al Titolo 1 Parte 4, nel rispetto di quanto ivi specificato negli articoli riferiti alle diverse tipologie di tessuti, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è altresì prescritto anche in relazione ad interventi quali:

- a) demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti;
- b) incremento del numero di unità immobiliari;
- c) ristrutturazione edilizia con realizzazione superficie edificabile (SE) aggiuntiva;
- d) modifica della destinazione d’uso.

4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d’uso nel modo seguente:

- a) residenza: la dotazione dei parcheggi deve rispettare la normativa nazionale (Legge n.122/1989) garantendo comunque almeno 2 posti auto effettivi e indipendentemente accessibili per ogni unità immobiliare di nuova edificazione ed 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare conseguente a frazionamento. In caso di mutamento della destinazione d’uso, per il reperimento dei parcheggi dovranno essere rispettate le indicazioni del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. o normativa sovraordinata. L’area di parcheggio può essere ricavata preferibilmente nel piano interrato; quando particolari condizioni impediscono tale realizzazione, è consentito reperire l’area di parcheggio nel resede del fabbricato. Nei morfotipi TS1 e TS2 e nei nuclei storici di cui ai successivi artt. 41, 42 e 55,

qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare la quantità minima di posti auto richiesta a compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non reperite, tali quantità potranno essere monetizzate secondo modalità e disposizioni concordate con gli uffici tecnici, nelle more dell'approvazione di uno specifico atto comunale.

- b) produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi: la dotazione dei parcheggi deve rispettare la normativa nazionale (Legge n.122/1989 e le relative normative di settore);
- c) commerciale e artigianale di vicinato: la dotazione dei parcheggi deve rispettare la normativa nazionale (Legge n.122/1989 e le relative normative di settore); Per le destinazioni di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 21;
- d) commerciale relativo a medie di strutture di vendita e commerciale grande distribuzione: la dotazione dei parcheggi deve rispettare la normativa nazionale (Legge n.122/1989 e le relative normative di settore); Per la destinazione di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 21;
- e) attività direzionali e terziario: la dotazione dei parcheggi deve rispettare la normativa nazionale (Legge n.122/1989 e le relative normative di settore);
- f) attività turistico-ricettive: la dotazione dei parcheggi deve rispettare la normativa nazionale (Legge n.122/1989 e le relative normative di settore), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, esso viene equiparato ai pubblici esercizi e al commerciale ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;

5. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

6. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale su aree pubbliche o ad uso pubblico.

7. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.

8. In tutti i parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- a) esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta stanziale;
- b) medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale;

9. Per le altre destinazioni d'uso gli spazi per la sosta delle biciclette sono dimensionati nella misura di 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale.

10. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di superficie netta dei posti auto, al netto degli spazi di accesso e manovra. Tale disposizione non è comunque prescrittiva:

- a) per le aree a parcheggio di pertinenza di edifici residenziali;



- b) per le aree a parcheggio da realizzarsi nelle aree di trasformazione di cui all'elaborato DIS03 la dotazione di alberature di alto fusto è definita in sede di elaborazione del Piano attuativo o del Progetto Unitario Convenzionato.

11. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale seguendo il "Regolamento comunale per la tutela del verde pubblico e privato del territorio" e secondo l'indice di piantumazione, da applicare all'interno della stessa area, secondo la seguente proporzione: Ip (indice di piantumazione) = 1 albero e 2 arbusti / 100 mq di superficie fondiaria. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

12. Nel caso di cambio di destinazione d'uso e frazionamento con la creazione di nuova unità immobiliare con destinazione d'uso di esercizio commerciale, artigianale di vicinato e residenziale gli spazi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree private diverse purché si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'esercizio commerciale stesso. Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml 350 per la destinazione commerciale e artigianale e 100 m per la destinazione residenziale e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la nuova unità immobiliare, prevedendo un atto di pertinenzialità che leghi l'area a parcheggio con l'unità immobiliare interessata dall'intervento.

#### **Art. 21. Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso derivanti dai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) ristrutturazione edilizia quando comportante incremento del carico urbanistico;
- d) qualunque intervento che comporti aumento del carico urbanistico.

2. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:

- a) mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale;
- b) ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti.

3. Ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio di cui al presente articolo sono assimilati agli esercizi commerciali al dettaglio:

- a) i pubblici esercizi;
- b) le attività artigianali di servizio alla residenza e/o alla persona.

4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 20 - sono definite, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, in funzione:

- a) delle varie tipologie di esercizi commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita);
- b) della superficie di vendita (Sv).

5. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio comprensiva degli spazi di manovra.

## TITOLO 2 – SERVIZI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE COLLETTIVO

### Art. 22. Disposizioni generali

1. Le aree per standard esistenti e di progetto sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e DIS02.14 su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e DIS01.A, DIS01.B, DIS01.C su base C.T.R. in scala 1: 10.000.
2. Le aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.
3. Le aree per standard sono articolate nelle seguenti tipologie:
  - I. **AS - aree per l'istruzione di base** quali:
    - AS0 - scuole per l'infanzia: asilo nido
    - AS1 - scuole per l'infanzia: materna
    - AS2 – scuola primaria
    - AS3 – scuola secondaria di primo grado
  - II. **AC - aree per attrezzature di interesse comune** comprensive di:
    - AC1 servizi sociali e assistenziali quali: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette
    - AC2 servizi culturali, ricreativi e assimilati: musei, spazi espositivi, auditori, sale convegni e mostre, biblioteche, circoli
    - AC3 servizi ospedalieri e sanitari quali: presidi ospedalieri, distretti sanitari, **terzo settore**
    - AC4 servizi religiosi quali: chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione
    - AC5 impianti per il trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti e delle acque reflue
    - AC6 servizi amministrativi e assimilati quali: servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza, della finanza e militari
    - AC7 servizi per la mobilità
    - AC8 servizi cimiteriali
    - AC9 edilizia residenziale pubblica
    - AC10 strutture tecniche e tecnologiche quali: impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas e acqua, telefonia
  - III. **AP - aree per spazi e parcheggi pubblici**
    - P Aree a parcheggio pubblico esistente
    - P\* Parcheggio pubblico di progetto
    - Pc\* - Area camper service di progetto
  - IV. **V- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport:**
    - V - Verde pubblico attrezzato
    - VS - Verde sportivo (palestre, piscine, palazzetti dello sport, centri sportivi polivalenti, campi sportivi)
    - Vo – Orti urbani
    - Vsc – Area sgambatura cani



- Vi- Verde di impronta storica
- Vz – Piazza

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

5. Se non diversamente specificato nei successivi articoli, all'interno della medesima categoria è sempre consentito il passaggio tra le diverse sottocategorie senza che ciò comporti variante al P.O., ferma comunque la sussistenza ai requisiti di legge.

6. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere spazi per portierato e sorveglianza. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:

- a) delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
- b) dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
- c) delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.

7. Nelle aree di cui al presente articolo possono essere ammesse tutte le categorie di intervento di cui al Titolo 1, Parte 2, nella misura necessaria a garantire:

- a) la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
- b) il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.

8. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente pubblico proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.

9. Con l'intento di valorizzazione l'ambiente e il patrimonio arboreo e boschivo e allo stesso tempo di rinforzare il senso di appartenenza dei cittadini al territorio, in ottemperanza alla legge 113 del 1992 che prevede l'obbligo per i comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti di piantare un albero nel territorio comunale per ogni neonato e per ciascun minore adottato, nelle aree di cui al presente articolo vengono messe a dimora piantine di specie autoctone, anche messe a disposizione dai vivai forestali regionali, preferibilmente di provenienza locale, con modalità definite con decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, d'intesa con il Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali e con il Ministro dell'istruzione, dell'università e della ricerca, nell'ambito delle risorse finanziarie disponibili a legislazione vigente. L'ufficio anagrafico comunale provvede a fornire le informazioni dettagliate circa la tipologia dell'albero e il luogo dove l'albero è stato piantato alla persona che ha richiesto la registrazione anagrafica. Il sindaco rende noto, due mesi prima della scadenza naturale del mandato, il bilancio arboreo del Comune per il censimento e per la classificazione degli alberi piantati in aree urbane di proprietà pubblica.

10. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico:

- a) il soggetto privato attua la destinazione pubblicistica previo convenzionamento con l'Amministrazione a garanzia della fruibilità del bene e previa acquisizione dei prescritti titoli abilitativi, se necessari;



- b) sono consentiti interventi privati compatibili – previo parere dell'Ufficio Lavori Pubblici ovvero deliberazione del Consiglio comunale in ipotesi di approvazione di Piano attuativo o Progetto unitario - con la destinazione pubblicitica (chioschi; edicole; esercizi di vicinato; attrezzature per il gioco ed il tempo libero, etc.);
- c) sono consentiti nel sottosuolo - previo parere dell'Ufficio Lavori Pubblici ovvero deliberazione del Consiglio comunale in ipotesi di approvazione Piano attuativo o Progetto unitario - interventi da parte del soggetto privato avente titolo quali autorimesse, box-auto, depositi, nonché spazi per servizi, fermo restando il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria e delle specifiche disposizioni statali e regionali per ciascuna destinazione d'uso.

11. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 10, gli interventi di cui alle lett. b) e c) possono essere realizzati solo contestualmente alla realizzazione della destinazione pubblicitica.

12. L'intervento di realizzazione delle aree a standard di cui al presente articolo, è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale da stipulare prima dell'acquisizione dei necessari titoli abilitativi, con la quale sono disciplinati:

- a) le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
- b) il regime giuridico del suolo e le modalità di gestione, ferma la destinazione pubblicitica del bene.

13. Nelle aree destinate a verde attrezzato e a verde sportivo è sempre consentita la realizzazione di attrezzature e sistemazioni per attività sportive, ricreative e/o culturali.

14. Nelle more della realizzazione delle previsioni del P.O., gli aventi titolo su aree per standard di nuova previsione possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:

- a) alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- b) realizzazione di consistenze edilizie e impianti sportivi; installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- c) depositi di merci e materiali a cielo libero;
- d) realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
- e) opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.

15. Nelle more della realizzazione delle previsioni del P.O. ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate a cura e spese del soggetto privato interessato.

### **Art. 23. Dotazioni minime per gli standard urbanistici e monetizzazioni**

1. Nelle schede di cui all'elaborato DIS03 - *Disciplina delle aree di trasformazione* sono quantificate le dotazioni minime di standard comunque dovute, la cui definizione qualitativa è affidata al Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle presenti norme.

2. Ai fini del dimensionamento residenziale del P.O. le quantità minime, in modo da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima per standard (spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggi pubblici) sono state calcolate in modo conforme al P.S. in **24 mq/ab.** salva diversa previsione delle "schede normative e di indirizzo progettuale" di cui all'elaborato DIS03 - *Disciplina delle aree di trasformazione*, come di seguito ripartite:

- a) mq 4,50/ab. aree per l'istruzione di base (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);
- b) mq 2,50/ab. aree per attrezzature di interesse comune;

- c) mq 12,00/ab. aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport;
- d) mq 5,00/ab. aree per parcheggi.

A tal fine il rapporto SE residenziale/abitante è pari a 34 mq/ab.

3. Ove non indicate dalle presenti norme, la dotazione di aree da destinare a standard, richieste per gli interventi, a destinazione residenziale, di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione o che comportino un aumento del carico urbanistico non dovranno essere inferiori alle quantità definite al comma 2.

4. Ai sensi del DM 1444/68, per i nuovi insediamenti a destinazione commerciale, direzionale, la superficie da destinare ad attività collettive, verde e parcheggi pubblici (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore a:

- a) 80 mq/100 mq di SE di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
- b) nelle Zone Omogenee “A” e “B” tali dotazioni di standard possono essere ridotte del 50%.

5. Ai nuovi insediamenti a destinazione turistico-ricettiva si applicano le dotazioni minime di cui al precedente comma 4.

6. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale e artigianale la superficie da destinare ad attività collettive, verde e parcheggi pubblici (escluse le sedi viarie) non dovrà essere inferiore a 15 mq/100 mq SE (compresi commerciale all'ingrosso e depositi commerciali).

7. Gli standard urbanistici dovuti possono essere monetizzati nella quota massima ammissibile indicata nella tabella di cui al presente comma, nei seguenti casi:

- a) interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di addizione volumetrica;
- b) altri interventi comportanti incremento del carico urbanistico qualora l'acquisizione di aree a standard non risulti possibile, per mezzo di idonea dimostrazione, o qualora non sia ritenuta dall'Amministrazione rispondente agli interessi dell'Ente per estensione, conformazione o localizzazione, con specifico atto motivato proposto dal competente servizio Patrimonio, su proposizione del soggetto richiedente.

Morfotipi territorio urbanizzato	Monetizzazione
TS.1	100%
TS.2	100%
TR.3	50%
TR.4	50%
TR.7	Non ammessa
TPS.1	30%
TPS.2	Non ammessa
TPS.3	Non ammessa
Territorio rurale	100%

8. Ai fini del calcolo economico inerente la monetizzazione, il soggetto proponente dovrà concordare con l'Ufficio Edilizia Privata, nelle more dell'approvazione di uno specifico atto comunale e dovrà essere richiesta dall'interessato unitamente al titolo abilitativo.



#### **Art. 24.AS - Aree per attrezzature scolastiche**

1. Sono le aree di cui all'art.22 c.3 e nel perseguire l'obiettivo primario di migliorare la dotazione di scuole e qualificare quelle esistenti rispetto ai diversi tipi di domanda il P.O. prescrive di:
  - a) garantire l'accessibilità e la sosta a tutti gli utenti eliminando barriere per soggetti diversamente abili;
  - b) prevedere una rete di percorsi interni raccordata con i percorsi esterni all'area, sia ciclabili che pedonali;
  - c) connettere tali aree con la rete dei trasporti pubblici;
  - d) adeguare alle normative vigenti in materia antisismica e di riqualificazione energetica gli edifici esistenti, privilegiando, laddove tecnicamente possibile, l'utilizzo di tecnologie in cui la componente vegetale è componente essenziale;
  - e) garantire l'incremento della dotazione verde secondo i criteri progettuali per giardini e parchi pubblici di cui all'art. 28 delle presenti norme, dotando altresì gli stessi di attrezzature per lo sport collettivo ed individuale, prevedendo la dotazione di alberature che garantiscano comfort ambientale e ombreggiatura laterale degli edifici, oltre a costituire connessione ecologica con altri spazi verdi pubblici e privati;
  - f) aprire l'utilizzo dei plessi scolastici ad altri utenti promuovendo gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata soprattutto per quanto riguarda palestre e impianti sportivi annessi).
2. Per l'adeguamento dei servizi esistenti e per l'implementazione di attività ad essi complementari sono sempre ammessi interventi di addizione volumetrica, nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici esistenti.
3. I posti auto da realizzare all'interno delle aree scolastiche, anche in ragione della tipologia e classificazione delle medesime, sono dimensionati secondo le disposizioni di legge.
4. Deve essere altresì prevista, all'interno del resede delle strutture scolastiche, un'area minima di 10 mq riservata alla sosta delle bici.

#### **Art. 25. AC - Attrezzature di interesse collettivo**

1. Sono le aree di cui all'art.22 c.3 e sono aree ed immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ovvero di privati e soggetti a vincolo preordinato all'esproprio, destinati ad attività di pubblico interesse quali:
  - a) Servizi scolastici;
  - b) Attrezzature amministrative;
  - c) Attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie;
  - d) Opere di mitigazione del rischio idraulico.
2. Le aree per servizi di interesse comunale sono classificate zone F ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
3. In queste aree, oltre alle destinazioni d'uso specificate al comma 1 del presente articolo, sono ricompresi tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi interni, locali tecnici, etc.
4. Su iniziativa dell'Amministrazione Comunale sarà sempre possibile, sulla base di progetti di opere pubbliche approvati secondo le procedure di legge, procedere a variazioni di destinazione ovvero individuare nuove funzioni di questo tipo in aree ed immobili di proprietà pubblica.



5. Con le medesime modalità sarà possibile effettuare sulle aree ed edifici di cui al presente articolo tutti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, ovvero nuova costruzione che si rendano necessari in base a motivate esigenze di interesse pubblico, purché sia garantita una facile accessibilità mediante collegamenti alla rete pedonale e ciclabile, e la prossimità alle fermate del trasporto pubblico.
6. Al fine di implementare i servizi offerti è consentito l'inserimento di attività commerciali di somministrazione all'interno delle attrezzature AC2 di cui all'art. 22 fino al limite del 25% della "Se" esistente e per una superficie, comunque, non superiore a 250 mq.
7. Gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione di edifici di interesse collettivo non potranno superare il 50% di superficie coperta rispetto all'area individuata dal Piano e comunque non superiore a 250 mq, della quale dovrà essere comunque assicurata una percentuale minima permeabile del 30%.
8. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento dei servizi esistenti, comprese addizioni volumetriche per attività complementari, anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici esistenti.
9. Le aree per le Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA) rivolte ad anziani non autosufficienti e ad altri soggetti non autosufficienti, non assistibili a domicilio, comprendono, oltre agli spazi tutelari ed alberghieri, gli spazi per attività mediche, infermieristiche e riabilitative a queste complementari.
10. All'interno delle aree AC8 (servizi cimiteriali) e delle relative fasce di rispetto sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali. L'intervento su dette aree è subordinato all'autorizzazione dell'Amm./ne Comunale.
11. Attorno alle aree cimiteriali sono da considerarsi le relative fasce di rispetto nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni legislative. All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, gli interventi previsti dall'art. 338 del R.D.1265/1934 (Testo unico Leggi sanitarie).
12. È possibile realizzare su tutto il territorio comunale ma all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale, dei cimiteri degli animali d'affezione secondo quanto disciplinato dalla legge regionale 20 gennaio 2015, n. 9 anche da parte di privati interessati che dovranno richiedere al comune, tramite lo sportello unico, il rilascio del permesso di costruire di cui all'articolo 134 della l. r. 65/2014.
13. Per quanto non specificamente disposto dal presente articolo si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.

#### **Art. 26.P – Aree a parcheggio pubblico**

1. Si considerano aree per parcheggio pubblico esistenti e di progetto di cui all'art.22 c.3, le aree specificamente dedicate alla sosta dei veicoli, coperte o scoperte e realizzate anche lungo strada.
2. Possono prevedersi stalli esclusivamente destinati alle auto, alle moto, ai pullman, ai camper o misti e spazi dedicati alla sosta delle biciclette secondo apposita delibera comunale che può decidere la quantità o la percentuale di stalli preposti all'interno di un'area destinata a parcheggio pubblico, senza che ciò costituisca variante al presente PO.
3. Lo stallo per parcheggi a pettine e a lisca non può avere dimensioni inferiori a 5,00 x 2,50 mt; per i parcheggi in linea le dimensioni non possono essere inferiori a 5,00x2,20 mt.
4. Gli accessi e percorsi veicolari interni devono essere distinti dagli accessi e percorsi pedonali e ciclabili.
5. Le aree di cui al presente articolo possono inoltre prevedere colonnine a consumo di ricarica elettrica in misura adeguata al fabbisogno.



6. È consentita, previa verifica di compatibilità al Codice della Strada, la realizzazione di attrezzature accessorie per il commercio su area pubblica per merceologie quali fiori ed edicole di giornali, con una superficie coperta non superiore a 20 mq.
7. Per i parcheggi di nuova realizzazione devono essere previste zone d'ombra, dotandoli di alberature di specie tipiche locali secondo le modalità indicate nell'apposito "Regolamento Comunale per la tutela del verde pubblico e privato del territorio" nella misura minima di un albero ogni 80 mq (indicativamente un albero ogni quattro stalli); nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate, in luogo delle alberature, arbusti o siepi ornamentali;
8. Dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione: le pavimentazioni dovranno essere realizzate con materiali antisdrucchiolevoli e rispondenti a requisiti prefissati di resistenza e durata privilegiando soluzioni permeabili e dovranno essere utilizzati sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
9. Dovranno essere realizzati illuminazione ad ampio spettro, sistemi per la raccolta dei rifiuti, percorsi pedonali protetti, delimitazione dei posti macchina con apposita segnalazione orizzontale, eliminazione delle barriere architettoniche, posti riservati ai portatori di handicap nella misura prevista dalle normative vigenti ed in ogni caso nel numero non inferiore ad uno per ogni parcheggio;
10. Nei parcheggi esistenti e di nuova realizzazione è consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.
11. Nel caso che insieme ai parcheggi siano previsti marciapiedi questi non potranno avere larghezza inferiore a ml. 1,50.

#### **Art. 27. Area camper punto sosta**

1. L'area a parcheggio pubblico esistente individuata con apposito segno grafico (Pc\*) nell'elaborato cartografico *DIS02.8 Collesalvetti nord* in scala 1: 2.000, può essere trasformata in area camper punto sosta.
2. A tal fine l'area potrà essere dotata di impianto di adduzione e smaltimento igienico sanitario, colonnine di ricarica elettrica a pagamento anche ad uso automatizzato, punto di scarico acque chiare e carico acqua potabile.
3. Trattandosi di aree di sosta veicolare dovranno avere le caratteristiche dei parcheggi di cui all'art.26 e gli stalli dovranno essere in un numero massimo di 30 unità.
4. Il Comune gestirà direttamente l'area ovvero previa convenzione con soggetto privato.

#### **Art. 28.V - Aree a verde pubblico attrezzato**

1. Le aree a verde pubblico attrezzato di cui all'art.22 c.3 possono avere diversa estensione e sistemazione, possono essere connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili. Nelle aree del Parco Urbano di Stagno contraddistinte con apposito segno grafico V negli elaborati *DIS02\_1\_STAGNO\_NORD* e *DIS02\_2\_STAGNO\_SUD*, sono ricomprese anche aree di proprietà privata che concorrono al disegno unitario dello standard urbanistico. Per tali areali di proprietà privata il P.O. ammette esclusivamente:
  - a) interventi volti alla conservazione della componente vegetazionale esistente;
  - b) l'installazione di manufatti per il ricovero attrezzi di cui all'art.49 c.5 lett.a);
  - c) la possibilità di recinzione con altezza non superiore a ml 2,00 realizzata con pali in legno o ferro di colore verde e rete a maglia sciolta in ferro di colore verde. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in continuità con il disegno della recinzione e posto sul fronte della pubblica via.



2. Le aree a verde pubblico attrezzato possono prevedere: aree con manto vegetativo, praticabili e non, elementi vegetali, aree agricole, bacini o vasche d'acqua, aree per il gioco e lo sport, aree per la sosta, percorsi pedonali e piste ciclabili, percorsi carrabili di servizio, aree dedicate agli animali d'affezione. Possono avere un carattere naturalistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.
3. All'interno delle aree destinate a verde pubblico attrezzato è possibile realizzare chioschi e per attività complementari di servizio, che siano con essi compatibili. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dello spazio aperto quali chioschi di commercio alimentare su area pubblica, per la somministrazione di alimenti e bevande.
4. I chioschi non possono avere dimensione superiore a 20 mq di superficie coperta su unico piano oltre ulteriori 20 mq di dehor realizzati con materiali consoni ai caratteri del contesto e localizzati senza alterarne la consistenza. La realizzazione/gestione dei chioschi su area pubblica segue le disposizioni attuative di competenza dell'ufficio LLPP in applicazione di specifici regolamenti che stabiliscono modalità attuative, durata e costi tariffari in base alle dimensioni del suolo occupato. La loro realizzazione è inoltre soggetta all'acquisizione preventiva di un qualsivoglia titolo edilizio, se dovuta al momento dell'istanza.

#### **Art. 29. VS -Aree a verde sportivo**

1. Le aree destinate a verde sportivo di cui all'art.22 c.3 possono essere costituite da: impianti di varia natura coperti e scoperti, aree con manto vegetativo, praticabili e non, elementi vegetali, aree per il gioco, aree per la sosta, percorsi pedonali e piste ciclabili.
2. È possibile coprire i campi sportivi esistenti con installazioni stagionali, aventi funzioni di supporto all'attività esistente e collegati a volumi già presenti nell'area sportiva. Il collegamento e la struttura leggera dovranno garantire l'integrazione paesaggistica nel rispetto della morfologia dei luoghi e dei segni tradizionali della tessitura agraria o naturale del paesaggio (corsi d'acqua, viabilità poderale o vicinale, terrazzamenti, vegetazione, aree boscate etc.), senza interferire con visuali panoramiche e con elementi del sistema insediativo storico.
3. Ove non già presenti manufatti o spazi utilizzabili, all'interno delle aree destinate ad impianti sportivi è ammessa la realizzazione di chioschi per attività complementari di servizio di dimensione non superiore a 20 mq di superficie coperta su unico piano oltre ulteriori 20 mq ad uso "dehors". Si considerano attività complementari di servizio anche i chioschi di commercio alimentare su area pubblica, locali/manufatti per la somministrazione di alimenti e bevande, esercizi commerciali di vicinato, attività private di servizio. La scelta localizzativa e le caratteristiche di locali/chioschi deve essere adeguata al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento. È altresì ammessa, all'esterno dei campi da gioco, la realizzazione di strutture edilizie di servizio quali spogliatoi, servizi, depositi, tettoie, anche con coperture fotovoltaiche, locali accessori, di dimensione non superiore a 80 mq.
4. Per ogni impianto sportivo è ammesso un solo chiosco.

#### **Art. 30. Vz - Piazze**

1. Le aree destinate a piazze di cui all'art.22 c.3 sono aree pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica da considerare come luoghi centrali urbani.
2. Queste aree dovranno essere dotate di impianto di illuminazione, di irrigazione ed arredi per la sosta dei cittadini.
3. È da preservare l'utilizzazione di tali spazi per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose, etc.



4. Sono da assoggettare a tutela le pavimentazioni, le sistemazioni in genere, le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storicizzate e gli elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica.
5. Le piazze oggetto di riqualificazione ovvero di nuovo impianto devono contribuire a soddisfare esigenze di permeabilità dei suoli, di mitigazione degli effetti delle isole di calore e di continuità ecologica con strade alberate, giardini e spazi limitrofi, attraverso la previsione di alberature di specie tipiche locali secondo le modalità indicate nell'apposito "Regolamento Comunale per la tutela del verde pubblico e privato del territorio". Le aree pavimentate interne alle piazze maggiori di 500 mq, possono essere corredate da vasche, fontane, muri d'acqua o sistemi di nebulizzazione, previa verifica della possibilità di adduzione o captazione.
6. I sistemi di seduta, in adeguato numero, devono prevedersi sia in aree assolate che ombreggiate al fine di consentirne l'uso nelle diverse stagioni, e ad altezze diversificate per consentire la fruizione a tutte le fasce di utenza.

#### **Art. 31. Vsc - Area sgambamento cani**

1. Le aree sgambamento cani di cui all'art.22 c.3 sono individuate con apposito segno grafico (Vsc) all'interno di aree verdi pubbliche. In tali aree non vige, salvo casi specifici, l'obbligo di guinzaglio/museruola e l'accesso/utilizzo è subordinato al rispetto di specifiche norme comportamentali.
2. La gestione di queste aree può essere concessa, previa stipula di apposita convenzione ad enti e/o associazioni regolarmente costituiti ed aventi nelle proprie finalità la tutela degli animali, che ne facciano richiesta all' Ente.
3. Dette aree sono opportunamente segnalate, recintate e dotate di un solo ingresso, così da consentire agli accompagnatori un idoneo controllo della mobilità dei cani in esse introdotti.
4. Presso le aree di sgambamento deve essere affisso un avviso, chiaro e ben visibile, recante le condizioni generali di responsabilità che si intendono notificate a chiunque acceda all'area.
5. Sono vietati utilizzi dell'area diversi dallo sgambamento cani, eccetto la realizzazione di iniziative ludico – educative a favore dei cani stessi.

#### **Art. 32. Vo - Orti urbani**

1. Nelle aree individuate come orti urbani di cui all'art.22 c.3, il Comune su suolo di propria proprietà o previa convenzione con i privati proprietari o atto espropriativo per il quale sarà seguita la procedura di legge, oltre ad apposita regolamentazione a cura del Comune, si rispetterà quanto di seguito stabilito:
  - a) i lotti interni agli orti urbani non potranno avere superficie maggiore di 80 mq;
  - b) per ogni area destinata a orto sociale è ammesso un unico manufatto da realizzare con struttura leggera in legname, avente dimensioni fino a un massimo di 10 mq di SE;
  - c) è ammessa un'unica recinzione per l'intera area, da realizzarsi con rete a maglia sciolta ricoperta da siepe con un'altezza massima di ml 1.50;
  - d) ove possibile, sono da prevedere un pozzo e una fonte di approvvigionamento elettrico sull'intera area interessata dagli orti, per un utilizzo collettivo da parte di ciascun assegnatario;
  - e) gli assegnatari dovranno impegnarsi a rispettare gli obblighi contenuti nell'apposito regolamento comunale, e comunque a:



- mantenere l'orto assegnato in modo decoroso e secondo i parametri definiti dalle presenti norme e dal Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione degli orti urbani;
- non costruire altro genere di manufatti che non sia ammesso dalle presenti norme;
- non recintare il lotto assegnato, ma semmai delimitarlo con essenze arbustive (siepi) di altezza massima pari a ml 1;
- tenere pulite e in buono stato di manutenzione le parti comuni quali viottoli e fossette di scolo;
- non danneggiare altri orti;
- non svolgere un'attività di lucro tramite l'orto assegnato;
- non tenere stabilmente animali negli orti né creare allevamento di alcun tipo;
- non installare coperture di plastica ad uso serra di altezza superiore a ml 1, né creare alcuna struttura fissa.
- non cedere il diritto a terze persone senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

### **Art. 33. Vi - Verde di impronta storica**

1. Le aree a verde di impronta storica sono le parti dell'acquedotto leopoldino ricadenti nel territorio urbanizzato, come rappresentate negli elaborati DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e DIS02.14 su base C.T.R. in scala 1: 2.000. Esse ricomprendono i manufatti idraulici (captazione delle acque sorgive a Colognole, condotti, manufatti per la decantazione e distribuzione delle acque) e le loro aree di pertinenza.

2. È consentita la fruizione pubblica del percorso dell'acquedotto, comprese le parti, pur non cartografate, ricadenti in territorio rurale, nel rispetto del valore storico architettonico dei manufatti non più utilizzati per funzioni idrauliche.

3. Qualsiasi modificazione e trasformazione dei suoli è subordinata alla tutela delle visuali verso le strutture ed i manufatti dell'acquedotto.

## **TITOLO 3 – MOBILITA'**

### **Art. 34. Aree per sedi stradali esistenti**

1. Sono 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 scambi e relazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Negli elaborati cartografici DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000 e DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e DIS02.14 in scala 1: 2.000., sono individuate:

- a) le sedi stradali esistenti;
- b) linea ferroviaria e strutture di corredo quali le stazioni esistenti;
- c) Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

e con apposito segno grafico di mero valore indicativo:

- a) Piste ciclabili di progetto
- b) Corridoio ferroviario di progetto



2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:
  - a) parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal P.O.;
  - b) spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
  - c) piste ciclabili di cui all'art. 37
3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).
4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso dell'Amm.ne Comunale:
  - a) chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti;
  - b) impianti per la distribuzione dei carburanti con esclusione di quelli ad uso privato;
  - c) ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità.
5. I percorsi devono essere progettati con caratteristiche che ne garantiscano l'accessibilità e la sicurezza, inoltre, per quanto possibile, devono essere marcati dalla presenza di specie arboree e arbustive che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono al fine di migliorarne la fruibilità e potenziare le connessioni ambientali, mediante alberature a foglia caduca in particolare in ambito urbano.
6. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amm.ne Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. È tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm.ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.
7. L'esecuzione, manutenzione e/o modificazione delle opere di cui sopra sarà realizzata in via prioritaria dalla Amm.ne Comunale o dagli altri enti pubblici competenti, che nel quinquennio, potranno attivare le procedure espropriative ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., e della L.R. n. 30/2005 e s.m.i..
8. È tuttavia consentita la realizzazione delle stesse da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm.ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.
9. Qualora la viabilità esistente non asfaltata ricadesse in aree a notevole pendenza con cagione della sicurezza stradale e in prossimità di tornanti è ammessa la sistemazione del fondo stradale e delle opere di corredo con materiali diversi ma coerenti per colore e grana ai tratti esistenti e al contesto paesaggistico in cui si colloca, privilegiando metodologie di ingegneria naturalistica.
10. Le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, nonché le strade extraurbane locali e le strade vicinali o poderali o interpoderali o di bonifica, in occasione della loro realizzazione o delle trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, dovranno essere dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei punti in cui incrocino corridoi ecologici e comunque a distanze non inferiori a 300 metri l'uno dall'altro.
11. Per ogni tipo di intervento deve essere acquisito il preventivo parere/nulla-osta degli Enti preposti alla gestione delle strade.

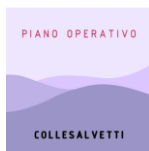


### **Art. 35. Viabilità di progetto**

1. Negli elaborati cartografici DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e DIS02.14 in scala 1: 2.000 e nelle schede delle aree di trasformazione DIS03 è individuata la viabilità di progetto con apposito segno grafico. Negli elaborati cartografici DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000 non sono stati rappresentati per motivi di leggibilità cartografica. Per tali segni grafici valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) modifiche di modesta entità ai tracciati riportati, a seguito di progetto esecutivo, non costituiscono variante al piano e possono essere realizzate mediante attivazione della procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree;
  - b) al momento in cui l'infrastruttura è ultimata i corridoi infrastrutturali decadono, ed entrano in vigore le fasce di rispetto in relazione alla tipologia di strada realizzata e con riferimento al Codice della Strada, senza che ciò costituisca variante al piano.
2. In queste aree l'intervento per la realizzazione delle previsioni spetta esclusivamente alle amministrazioni Pubbliche o ai privati a scomputo oneri di urbanizzazione e si attua per intervento diretto; qualora si tratti di strade individuate all'interno di comparti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi, sarà disciplinato in apposita convenzione.
3. Qualunque nuova realizzazione di strade deve accompagnarsi alla messa in opera di tutti i dispositivi di mitigazione degli impatti possibili in rapporto alle condizioni di assetto locale. La progettazione dei tracciati deve altresì attenersi al criterio di riduzione dell'inquinamento acustico e dell'impatto visivo dei tracciati.
4. Per ogni tipo di intervento deve essere acquisito il preventivo parere/nulla-osta degli Enti preposti alla gestione delle strade.

### **Art. 36. Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale**

1. Le linee di arretramento dell'edificato rispetto alle principali infrastrutture viarie presenti sul territorio comunale sono coincidenti con le fasce di rispetto stradali disciplinate dal vigente Codice della Strada, e definiscono il limite oltre il quale il P.O. non ammette l'edificazione, neanche nel sottosuolo, ad eccezione dei limitati interventi previsti al successivo comma 3.
2. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura interessata - costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale - la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione del mutare degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non sono indicate graficamente negli elaborati cartografici del P.O.
3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme nelle porzioni di territorio comprese nelle linee di arretramento sono ammessi:
  - a) la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico;
  - b) impianti per la distribuzione dei carburanti;
  - c) nel territorio rurale: le pratiche agricole, non comportanti la realizzazione di nuove costruzioni.
4. All'interno delle linee di arretramento non sono ammesse recinzioni piene, ma esclusivamente recinzioni in rete metallica a maglia sciolta.



5. La realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti interessanti fasce di rispetto stradale di competenza di Autorità diverse dall'Amm.ne Comunale è subordinata all'atto di assenso comunque denominato ed alle eventuali prescrizioni dell'autorità preposta, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada riguardo alla localizzazione ed accessibilità veicolare dell'impianto ed al tipo di installazioni consentite all'interno delle fasce di rispetto stradale.

### **Art. 37. Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto**

1. La rete dei percorsi ciclo-pedonali individuata negli elaborati cartografici DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000 e DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e DIS02.14 in scala 1: 2.000 ha, nel suo insieme, valenza di piano comunale della mobilità ciclistica, ai sensi dell'Art.4 della LR 13/2022, denominato "biciplan" quale piano di settore dei piani urbani della mobilità sostenibile (PUMS) ed ha il fine di promuovere e intensificare l'uso della bicicletta, nonché di migliorare la sicurezza dei ciclisti e dei pedoni, e deve essere coordinato a livello sovracomunale con i comuni confinanti, coerentemente con lo specifico piano provinciale del PTCP di Livorno.

2. Sono tracciati viabili dotati di segnaletica regolare e riservati al movimento ciclabile e pedonale, e possono essere costituiti da:

- a) strade o parti di strade riservate al transito dei ciclisti in sede propria, separate dalla carreggiata con idonee ed efficienti protezioni, ovvero aventi tracciato autonomo;
- b) strade e spazi in promiscuo, opportunamente contrassegnati e delimitati, dove la circolazione e la sosta degli autoveicoli abbia carattere subordinato alla presenza di pedoni e ciclisti;
- c) viali e sentieri aperti a ciclisti, con esclusione o subordinazione degli autoveicoli, che si trovino nei parchi urbani e/o territoriali e nelle aree rurali;
- d) attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione o il noleggio delle biciclette, lo scambio intermodale con il pubblico/privato trasporto, il riparo ed il ristoro degli utenti.

3. I tracciati di progetto individuati dal P.O. hanno carattere ricognitivo meramente indicativo e, quando ricadenti in proprietà privata, non sono in alcun modo soggetti ad alcun vincolo espropriativo: il percorso effettivo sarà invece definito in sede di progettazione esecutiva da parte dell'a.c. e/o degli Enti istituzionalmente competenti. È tuttavia consentita la loro esecuzione da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'amministrazione comunale e stipula di una convenzione e garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

4. Per la realizzazione delle nuove piste ciclabili è prioritario il riuso di sedimi stradali o tracciati esistenti, attraversamenti marginali di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.

5. In molte aree di trasformazione e di riqualificazione urbana di cui all'elaborato DIS03 - *Disciplina delle aree di trasformazione* è prevista una dotazione di percorsi ciclopedonali atta a collegare le nuove aree progettate con i parcheggi e le aree a verde nonché, ove possibile, con la rete ciclopedonale esistente di più ampia scala. L'esecuzione di tali viabilità e la successiva cessione alla Pubblica Amministrazione a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione, sono disciplinate dalle singole Schede e dalla successiva convenzione.

6. Nella realizzazione dei nuovi percorsi pedonali dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali dovranno essere realizzate in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbosi; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano, all'interno dei centri abitati.



7. La realizzazione di tali opere è subordinata al rispetto della normativa in materia, con particolare riferimento alla individuazione ed esecuzione delle misure di protezione dei percorsi promiscui e delle aree di attraversamento ciclabile.

8. La progettazione, pur utilizzando linguaggi e materiali contemporanei e proponendo soluzioni con diverse pavimentazioni, sistemazioni a verde, arredi, deve tendere a stabilire continuità con l'esistente contribuendo alla qualificazione dei luoghi ed alla accessibilità, sicurezza e comodità dei percorsi.

### **Art. 38. Area ferroviaria esistente e di progetto**

1. La rete ferroviaria esistente e di progetto e la rispettiva area di pertinenza è individuata negli elaborati cartografici DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000 e DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e DIS02.14 in scala 1: 2.000 ed è classificata sulla base delle indicazioni del Piano regionale per la mobilità e per la logistica, approvato con DCR n. 63/2004 efficace fino all'approvazione del Piano regionale integrato delle infrastrutture e della mobilità (PRIIM) di cui alla LR 55/2011, del quadro aggiornato delle previsioni e dell'articolo 9 della Disciplina di piano del PIT.

2. Le opere occorrenti per la manutenzione e/o la modificazione di tali zone sono attuate con intervento diretto di iniziativa degli enti gestori dei servizi.

3. Lungo le linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Eventuali deroghe al presente divieto, possono essere concesse esclusivamente dalla Rete Ferroviaria Italiana (RFI), quale ente competente per la verifica di salvaguardia, sicurezza e regolarità dell'esercizio ferroviario ai sensi del D.P.R. 735/1980.

4. È stato individuato, in coerenza con il Piano Strutturale, il Corridoio Infrastrutturale di progetto compreso tra il centro intermodale Interporto Amerigo Vespucci, il Nuovo Parco Industriale ed il Parco Servizi di Guasticce: modifiche di modesta entità al tracciato ferroviario di previsione e comunque entro il perimetro del Corridoio infrastrutturale, a seguito di progetto esecutivo, non costituiranno variante al presente Piano Operativo e potranno in tal senso essere realizzate mediante attivazione delle procedure espropriative finalizzate all'acquisizione delle aree da parte degli Enti istituzionalmente competenti.

5. Nelle more della realizzazione del tracciato ferroviario su tali aree vige la disciplina delle zone ad esse limitrofe e le porzioni di aree residue dopo la realizzazione dell'opera avranno la destinazione d'uso delle zone ad esse limitrofe.

### **Art. 39. IDC - Impianti per la distribuzione carburanti**

1. Sono le aree riservate all'installazione di impianti per la distribuzione dei carburanti e dei servizi connessi (sosta, ristoro, commercio) e sono individuate con apposito segno cartografico negli elaborati DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e DIS02.14 in scala 1: 2.000.

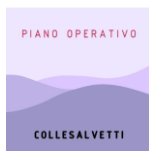
2. L'ampliamento degli impianti esistenti è consentito compatibilmente con i seguenti criteri:

- a) La superficie coperta da destinare alle attività complementari dell'impianto non potrà superare il 10% della superficie complessiva dell'impianto stesso, esclusa l'area occupata dalle corsie di accelerazione e decelerazione;
- b) gli edifici a servizio degli impianti di distribuzione di carburanti non potranno essere superiori ad un piano fuori terra e dovranno rispettare il limite massimo dell'altezza di ml 4,00;



- c) Nelle aree di servizio che comprendono attività complementari di natura commerciale dovranno essere previsti, per ogni mq di superficie di calpestio di tali locali, mq 2 da destinare a parcheggio e sosta.

3. Nel caso di dismissione dell'impianto le azioni di smantellamento dovranno essere accompagnate da una specifica campagna di analisi che caratterizzi lo stato dei luoghi, da svolgersi in contraddittorio con l'Arpat. Sulla base dei risultati ottenuti, le successive procedure saranno attivate nel rispetto di quanto previsto dal Titolo V del D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni.



## PARTE 4 – NORMATIVA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

### TITOLO 1 – LA NORMATIVA DEI MORFOTIPI URBANI

#### Art. 40. Disposizioni generali

1. Il P.O. assume come territorio urbanizzato, ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 65/2014, i seguenti insediamenti: Collesalvetti, Stagno, Guasticce, Vicarello, Nugola, Torretta Vecchia, Castell'Anselmo, Pietreto, Parrana San Martino, Parrana San Giusto, Crocino, Le Case di Colognole.
2. La gestione del patrimonio edilizio esistente è regolata dalle disposizioni del presente capo sulla base dei morfotipi urbani descritti di seguito.
3. Il P.O., in coerenza con il P.S., riconosce nelle tavole DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e DIS02.14 in scala 1: 2.000 i seguenti morfotipi insediativi:
  - a) TS.1 – Morfotipo urbano storico compatto;
  - b) TS.2 – Morfotipo storicizzato;
  - c) TR.3 – Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali;
  - d) TR.4 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata;
  - e) TR.7 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine;
  - f) TPS.1 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva;
  - g) TPS.2 – Morfotipo a piattaforme produttive – commerciali – direzionali;
  - h) TPS.3 – Insule specializzate.
4. I morfotipi di cui al precedente comma sono disciplinati in ordine a:
  - a) Descrizione;
  - b) Obiettivi;
  - c) Limiti di ammissibilità delle funzioni.
5. La disciplina di ciascun morfotipo è a sua volta articolata in:
  - a) interventi consentiti per il patrimonio edilizio esistente soggetto a schedatura, individuato con apposito segno grafico nelle tavole DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e DIS02.14 in scala 1: 2.000;
  - b) interventi consentiti per l'edificato di recente formazione;
  - c) interventi consentiti sui manufatti pertinenziali;
  - d) prescrizioni comuni agli interventi;
  - e) ulteriori prescrizioni particolari.
6. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale e/o il frazionamento di preesistente unità abitativa di immobili già residenziali, sono ammissibili qualora assicurino per ciascuna unità immobiliare una superficie minima di mq 60 di SE, come definita dall'art. 10 DPGR 39/R/2018, e che presenti i requisiti igienico sanitari prescritti per le unità abitative con le dotazioni minime di legge e le prescrizioni del regolamento edilizio.

#### Art. 41. TS.1 – Morfotipo urbano storico compatto

1. Sono i tessuti del patrimonio edilizio consolidato, solitamente allineati ad un asse viario storico, caratterizzati dalla presenza di manufatti edilizi per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento



dell'assetto esistente, salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali, nel rispetto della salvaguardia delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.

2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a) tutelare la struttura a isolati, chiusi o semichiusi, incrementando al contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano;
  - b) evitare la saturazione di corti e spazi interni con interventi di nuova edificazione, in modo da mantenere inalterato il rapporto tra edificato e area libera;
  - c) evitare l'inserimento di architetture contemporanee fuori scala e monofunzionali;
  - d) mantenere e reperire, ove possibile, varchi nella cortina edilizia per creare un sistema di spazi fruibili e favorirne favorire l'utilizzo pubblico;
  - e) progettare la "rete degli spazi pubblici" mettendo a sistema gli spazi interni di cui sopra con quelli di relazione già presenti, quali piazze, slarghi, marciapiedi, percorsi ciclabili, per incrementare la dotazione del tessuto connettivo dell'insediamento e la qualità urbana in generale.
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - I.1, C, A1, A2;
  - A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali e dell'agriturismo: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola;
  - CD.III distribuzione di carburanti.
4. Negli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TS.1 sono escluse le seguenti categorie di intervento:
  - I. RC2 (ristrutturazione edilizia conservativa 2)
  - I. RR2 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 2)
  - II. RR3 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 3)
  - III. Addizione Volumetrica
5. Nel morfotipo TS1 gli Interventi pertinenziali sono finalizzati al riordino e alla riqualificazione di tali ambiti urbani, nonché alla sostituzione di manufatti impropri e devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) privilegiare la demolizione dei manufatti impropri esistenti all'interno del resede di riferimento. In tal caso è ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali nella misura massima del 10% del volume totale (V<sub>tot</sub>) esistente dell'edificio principale e in misura non superiore alla volumetria demolita e comunque non superiore a quella prescritta dalla lettera b)
  - b) b) gli interventi pertinenziali di nuova realizzazione sono ammessi nella misura massima di 10 mq di SE, esclusivamente in assenza di pertinenze già esistenti;
  - c) non essere realizzati in aderenza all'edificio principale né sul fronte principale;
  - d) essere realizzati con materiali e finiture coerenti con quelli dell'edificio principale e nel rispetto dei caratteri architettonici e storico-culturali degli edifici e del contesto.

#### **Art. 42.TS.2 – Morfotipo storicizzato**

1. È il tessuto storico situato all'interno del centro abitato o ai suoi margini, caratterizzato sia da lotti residenziali disposti linearmente lungo i percorsi fondativi, sia da isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione. Il margine urbano è costituito dagli spazi tergalii rivolti sia verso il territorio rurale, sia verso i tessuti storici o contemporanei. Nei



tessuti di matrice storicizzata la destinazione è prevalentemente residenziale ma sono presenti anche funzioni diverse dalla residenza (per lo più servizi di vicinato). Il tipo edilizio prevalente è rappresentato da edifici in linea pluripiano di modeste altezze (mediamente tre piani fuori terra).

2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue gli stessi obiettivi specifici di cui al morfotipo TS.1.
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - I. I.1, C, A1, A2;
  - II. A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali e dell'agriturismo: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola;
  - III. CD.III distribuzione di carburanti.
4. Negli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TS.2 sono escluse le seguenti categorie di intervento:
  - I. RC3 (Ristrutturazione edilizia conservativa 3)
  - II. RR2 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 2)
  - III. Addizione Volumetrica,
5. Sugli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TS.2 è consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi architettonici, tipologici, e formali caratterizzanti il contesto urbano di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione, previa presentazione della relazione di compatibilità di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014.
6. Nel morfotipo TS2 gli interventi pertinenziali sono finalizzati al riordino e riqualificazione di tali ambiti urbani, nonché alla sostituzione di manufatti impropri e devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) privilegiare la demolizione dei manufatti impropri esistenti all'interno del resede di riferimento. In tal caso è ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali nella misura massima del 10% del volume totale (Vtot) esistente dell'edificio principale in misura non superiore alla volumetria demolita e comunque non superiore a quella prescritta dalla lettera b);
  - b) gli interventi pertinenziali di nuova realizzazione sono ammessi nella misura massima di 10 mq di SE, esclusivamente in assenza di pertinenze già esistenti;
  - c) non essere realizzati in aderenza all'edificio principale né sul fronte principale;
  - d) essere realizzati con materiali e finiture coerenti con quelli dell'edificio principale e nel rispetto dei caratteri architettonici e storico-culturali degli edifici e del contesto.

#### **Art. 43.TR.3 – Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali**

1. Sono tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Nel territorio comunale il morfotipo TR3 è presente soprattutto negli insediamenti di Stagno, Vicarello e Collesalvetti.
2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a) definire un disegno urbano compiuto, cercando di restituire al tessuto una nuova identità e dar vita a centralità urbane;
  - b) rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti;

- c) dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche aree ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano;
  - d) aumentare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, ricorrendo a progetti di efficienza e produzione energetica;
  - e) ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale);
  - f) dotare lo spazio periferico dei servizi di cui sono carenti, e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere.
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:
- I.1,
  - C.III deposito e stoccaggio
  - A1, A2;
  - A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali e dell'agriturismo: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola;
4. Negli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TR.3 sono escluse le seguenti categorie di intervento:
- I. RR3 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 3)
  - II. Addizione volumetrica
5. Nel morfotipo TR3 gli Interventi pertinenziali sono finalizzati al riordino e riqualificazione di tali ambiti urbani, nonché alla sostituzione di manufatti impropri e devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- a) privilegiare la demolizione dei manufatti impropri esistenti all'interno del resede di riferimento. In tal caso è ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali nella misura massima del 10% del volume totale (Vtot) esistente;
  - b) non essere realizzati in aderenza all'edificio principale né sul fronte principale;
  - c) essere realizzati con materiali e finiture coerenti con quelli dell'edificio principale e nel rispetto dei caratteri architettonici e storico-culturali degli edifici e del contesto.
6. In deroga al comma 4, è ammessa la realizzazione di verande nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento Edilizio comunale.

#### **Art. 44.TR.4 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata**

1. Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. I blocchi residenziali sono sistemati conformemente al progetto su lotti di forme e geometrie pianificate. Nel territorio comunale il morfotipo TR4 è presente soprattutto negli insediamenti di Collesalveti e Nugola, in cui si configura come margine esterno del territorio urbanizzato, Castell'Anselmo e Pietreto.
2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a) attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e la riconoscibilità dell'architettura contemporanea, nonché la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città e il territorio aperto;



- b) incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica e edilizia nei linguaggi della contemporaneità e attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);
  - c) costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica);
  - d) realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendo loro il ruolo di nuove centralità urbane;
  - e) riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani).
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:
- I. I.1, C, A1, A2;
  - II. A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali e dell'agriturismo: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola;
  - III. C.III distribuzione di carburanti.
4. Negli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TR.4 sono escluse le seguenti categorie di intervento:
- I. RR1 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 1)
  - II. RR2 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 2)
  - III. RR3 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 3)
5. Gli interventi di Addizione Volumetrica con modifiche alla sagoma e gli interventi pertinenziali non devono comportare superfetazioni, ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio, nonché del contesto di riferimento.

#### **Art. 45.TR.7 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine**

1. I tessuti TR7 fanno riferimento all'omonimo morfotipo della città contemporanea, definito nell'abaco delle invarianti del PIT-PPR come "tessuto sfrangiato di margine". Sono tessuti insediativi a bassa densità, caratterizzati da una crescita incrementale, disomogenea e scarsamente controllata per singoli lotti, prevalentemente localizzati lungo un asse viario preesistente o da esso dipendenti, mediante l'innesto di percorsi di accesso a pettine. Si tratta di tessuti che si configurano sia come accrescimenti disordinati dei tessuti storici o storicizzati, sia come sfrangiamenti dell'insediamento nel tessuto rurale, con totale assenza di un margine urbano. La destinazione è prevalentemente residenziale e l'impianto pressoché privo di spazi pubblici e servizi. Prevalgono i tipi edilizi mono e bifamiliari ma sono presenti anche edifici pluripiano di modeste altezze. Nel territorio comunale il morfotipo TR7 è presente soprattutto negli insediamenti di Stagno, Vicarello, Collesalvetti e Nugola, configurandosi sia come margine esterno del territorio urbanizzato, sia come tessuto di saldatura disordinata tra gli insediamenti storici e storicizzati. Molto spesso, soprattutto nelle situazioni di margine, a questo tessuto sono legate le aree a verde urbano private, di cui all'art.49.
2. Il P.O. per il presente tessuto persegue i seguenti obiettivi specifici, finalizzati al raggiungimento di una più armonica e funzionale configurazione degli spazi e, in generale, al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici previsti dal PIT/PPR per il morfotipo urbano TR.7:

- a) attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato e il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente;
- b) bloccare i processi di dispersione insediativa;
- c) riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
- d) migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
- e) riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana;
- f) dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.

3. Nel tessuto di cui al presente articolo è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la categoria attrezzature e servizi pubblici, sempre che le caratteristiche architettoniche dell'edificio lo consentano e che siano reperiti i parcheggi necessari alla funzionalità del servizio offerto.

4. Nei tessuti TR7 prevalentemente residenziali in riferimento ai criteri e alle metodologie contenute nell'Allegato 2 del PIT/PPR - *Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea*, è ammessa la nuova edificazione intesa come completamento del lotto ma rispettando i parametri del comma 12 del presente articolo.

5. Negli edifici esistenti destinati ad attività produttive compatibili con la residenza è ammessa la conservazione della funzione e sono ammessi ampliamenti fino al 5% della superficie calpestabile (SCal) purché l'indice di copertura (IC) conseguente all'intervento non risulti superiore al 50% della superficie fondiaria di pertinenza;

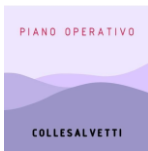
6. È ammesso il recupero all'uso residenziale di edifici già destinati alla produzione o al commercio nel rispetto dei seguenti limiti dimensionali:

- a) Il recupero integrale dei primi 300 mq di SE;
- b) Il recupero della parte eccedente i 300 mq e fino a 500 mq nella misura del 70%;
- c) Il recupero della parte eccedente i 500 mq nella misura del 30%;

7. il recupero di cui al punto precedente si attua mediante intervento edilizio diretto per gli immobili che non superano la dimensione di 500 mq di SE; mediante progetti unitari convenzionati per gli immobili di dimensioni maggiori.

8. Nei tessuti TR7 è ammessa, previa approvazione di un piano di recupero esteso a un intero comparto, la ristrutturazione urbanistica dello stesso con la conservazione della dimensione esistente in termini di SE e il rispetto di un indice di copertura IC inferiore o uguale al 40% delle singole superfici fondiarie e dovrà essere assicurata una superficie minima a verde privato pari al 25% della superficie fondiaria o superiore a quella già esistente. Per comparto si intende la porzione di territorio destinata all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, pubblico o privato comprendente, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non. Il comparto urbanistico può comprendere, oltre alla superficie fondiaria, le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il piano di recupero dovrà perseguire gli obiettivi specifici di cui al secondo comma del presente articolo.

9. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni:



- I.I, C, A.I e A.II;
- A.III circoscritte alle sole attività integrative di servizio.

10. Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.

11. Negli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TR.7 sono escluse le seguenti categorie di intervento:

I. RR3 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 3)

12. Nel caso di attuazione di interventi di nuova edificazione di cui al comma 4 del presente articolo o di ristrutturazione ricostruttiva di cui alla categoria RR2 si dovranno seguire i seguenti criteri:

- a) allineamento con gli edifici contigui dei nuovi corpi di fabbrica;
- b) attuazione di interventi volti a riqualificare l'immagine del contesto edificato e degli spazi pubblici dando continuità alle percorrenze pubbliche;
- c) altezza massima non superiore a 7,5 m e comunque all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti; maggiori altezze potranno essere ammesse, con parere positivo della Conferenza dei Servizi interna, se rispondenti a criteri di funzionalità per le attività allocate e di immagine urbana, nel rispetto delle visuali paesaggistiche e tenendo conto delle altezze degli edifici esistenti nell'immediato contesto;
- d) i lotti non devono avere in precedenza prodotto volumi edificati aggiuntivi, oltre a quelli di cui eventualmente si propone la demolizione;
- e) accesso diretto dalla viabilità pubblica di larghezza almeno 4 m;
- f) assicurare una superficie minima a verde privato pari al 25% della superficie fondiaria;
- g) rispettare un indice di copertura IC inferiore o uguale al 40% della superficie fondiaria;
- h) prevedere la progettazione del "bordo costruito" con azioni di mitigazione paesaggistica anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- i) garantire almeno due posti auto effettivi per ogni unità immobiliare di nuova edificazione.

#### **Art. 46.TPS.1 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva**

1. Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria, talvolta d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti. In alcuni casi i lotti edificati risultano radi e intervallati da aree libere, in altri la disposizione lungo strada dei capannoni ha generato un ispessimento ed un'iterazione del principio insediativo fino alla saturazione dei lotti. Talvolta sono presenti lotti residenziali isolati inglobati. Si tratta di tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano circostante e con il territorio aperto. Nel territorio comunale il morfotipo TPS1 è presente in misura consistente nell'insediamento di Stagno.

2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:

- a) riqualificare gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città;
- b) ridurre nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;



- c) progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;
  - d) riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica;
  - e) provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:
- R ad eccezione di quanto previsto al comma 7 del presente articolo;
  - C.I e C.II;
  - CD.I e CD.II;
  - T;
  - A.1 e A.2;
  - A.3 circoscritte alle sole attività integrative di servizio.

Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.

4. Negli immobili presenti all'interno dei tessuti TPS.1 sono escluse le seguenti categorie di intervento:

- a) RR3 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 3)
- b) interventi pertinenziali – IP ad eccezione della realizzazione di una tettoia o tunnel mobili, su un solo lato e in aderenza al manufatto, per le funzioni di carico e scarico o deposito, con profondità massima di m.4,00 e comunque non eccedente il lato del fabbricato.

5. Gli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti ricadenti in tale tessuto non dovranno determinare la creazione di nuove U.I. aventi una superficie utile inferiore a mq 200.

6. Negli immobili presenti all'interno dei tessuti TPS.1 sono consentite le addizioni volumetriche di cui all'art. 6 se contenute entro il 20% del volume legittimo totale, ai sensi dell'art. 22 del D.P.G.R. 39/R/2018, alla data di adozione del presente P.O. risultante dalla variante finale/comunicazione di fine lavori e comunque entro il limite dimensionale di 200 mq di SE.

7. È consentito il cambio d'uso verso la funzione residenziale a condizione che non ci sia aumento del numero di unità immobiliari rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del PO e comunque con una SE non superiore a 150 mq.

8. All'interno degli edifici esistenti è consentita la realizzazione di una unità abitativa, da destinarsi al custode o al titolare dell'attività, nella dimensione massima di 70 mq.

#### **Art. 47. TPS.2 – Morfotipo a piattaforme produttive – commerciali- direzionali**

1. Sono aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di complessi monofunzionali specialistici, commerciali/produttivi e servizi di interesse locale/territoriale, autonome e separate dal contesto urbano di riferimento. Possono essere inglobate nelle aree urbane o localizzate all'esterno degli insediamenti; la caratteristica è comunque la giustapposizione e l'assenza di relazioni con il contesto urbano o ambientale in cui sono inserite; le tipologie di insediamento sono molto diversificate e specifiche in base al tipo di funzione da insediare (talvolta è presente la residenza nata a servizio delle attività produttive). Il margine è netto e i tessuti sono spesso recintati. Gli spazi pubblici sono costituiti da piazzali adibiti a parcheggio e modeste aree verdi. Nel territorio comunale il morfotipo TPS2 è presente in misura consistente negli insediamenti di Stagno e Collesalvetti.

2. Il P.O. per il presente morfotipo persegue i seguenti obiettivi specifici:

- a) creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (riqualificare gli accessi alla città, ecc.);

- b) progettare il margine con il territorio rurale attraverso interventi mirati alla salvaguardia di varchi e visuali;
- c) mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
- d) incrementare la superficie a verde, con interventi che rendano permeabile il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree a parcheggio e degli altri spazi aperti;
- e) riqualificare gli insediamenti produttivi ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche;
- f) attrezzare ecologicamente le aree produttive-commerciali-direzionali sul modello delle A.P.E.A.;
- g) trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.) anche per contribuire alla definizione di progetti legati alla costituzione di comunità energetiche;
- h) sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative.

3. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni:

- R;
- T;
- A1, A2;
- A3 circoscritte alle sole attività integrative di servizio.
- I3 circoscritto al territorio di Collesalvetti e Stagno;

Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.

4. Negli immobili presenti all'interno dei tessuti TPS.2 sono escluse le seguenti categorie di intervento:

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva: RR3;
- addizioni volumetriche – AV;
- interventi pertinenziali – IP ad eccezione della realizzazione di una tettoia o tunnel mobili, su un solo lato e in aderenza al manufatto, per le funzioni di carico e scarico o deposito, con profondità massima di m.4,00 e comunque non eccedente il lato del fabbricato;

5. Gli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti ricadenti in tale tessuto non dovranno determinare la creazione di nuove U.I. aventi una superficie utile inferiore a mq 200.

6. Nel presente tessuto, ad integrazione delle destinazioni già consentite ai commi precedenti, è ammessa inoltre la destinazione d'uso per medie strutture di vendita.

7. I progetti finalizzati alla localizzazione di nuove medie strutture di vendita dovranno contenere puntuali verifiche atte a dimostrare che il traffico indotto dalla nuova attività non produca effetti negativi sul sistema della viabilità esistente.

8. A tal fine potrà essere richiesta la realizzazione di opere di adeguamento della viabilità pubblica, come ad esempio interventi finalizzati all'allargamento della carreggiata stradale, in modo da consentire la realizzazione di corsie intermedie per lo stazionamento dei veicoli in ingresso o uscita dai parcheggi che correderanno la struttura commerciale.



9. Relativamente alla destinazione d'uso per commercio al dettaglio, è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato in locali avente una estensione che consenta di realizzare una superficie di vendita di almeno mq 250;
10. Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo possono essere oggetto di interventi edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa (RC1, RC2, RC3) a condizione che non siano costituite nuove unità immobiliari ad uso residenziale.
11. All'interno degli edifici esistenti è consentita la realizzazione di una unità abitativa, da destinarsi al custode o al titolare dell'attività, nella dimensione massima di 70 mq.

#### **Art. 48.TPS.3 – Insule specializzate**

1. Aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale, autonome e separate dal contesto urbano di riferimento.

Nel territorio comunale il morfotipo TPS3 è presente negli insediamenti di Stagno, come polo tecnologico (sede Eni) e Collesalvetti, con un centro sanitario e l'area denominata "Cittadella dei servizi", area vocata a funzioni sportive e scolastiche, sia esistenti che di previsione.

2. Il rapporto con la strada è di solito assente, fatto salvo l'accesso all'insediamento. Si tratta prevalentemente di complessi monofunzionali e specialistici, con tipologie di insediamento molto diversificate e specifiche in base al tipo di funzione da insediare. Quanto alla sua collocazione rispetto agli insediamenti, il morfotipo TPS.3 può essere inglobato nelle aree urbane o localizzato all'esterno delle stesse; in tutti i casi, la caratteristica è comunque la giustapposizione e l'assenza di relazioni con il contesto urbano o ambientale in cui risulta inserito.

3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni di cui all'art.19:

- I. R;
- II. A;
- III. I3;

4. Negli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TPS.3 sono ammesse tutte le categorie di intervento.

## **TITOLO 2 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE IN AMBITO URBANO**

#### **Art. 49.Aree a verde urbano private**

1. Le aree a verde urbano private sono identificate con apposita coloritura negli elaborati DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e DIS02.14 in scala 1: 2.000.
2. Le aree a verde urbano privato di pertinenza degli edifici sono ad essi contigue e caratterizzate da sistemazioni a orto, giardino o dalla conservazione delle colture agricole tradizionali.
3. Le aree a verde urbano private assolvono contemporaneamente alla funzione di:
  - a) cuscinetto protettivo rispetto alle saldature con gli insediamenti storici / storicizzati;
  - b) riqualificazione del margine urbano, incrementando anche la stabilità e la permeabilità dei terreni;
  - c) garantire un rapporto equilibrato e un passaggio graduale tra sistema edificato e sistema delle aree libere.
4. Nelle aree a verde urbano private valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) devono essere conservate le forme colturali esistenti e le alberature con tronco di diametro superiore a 20 cm;

- b) deve essere comprovato un approvvigionamento idrico, tale da escludere la necessità di ricorrere alle risorse dell'acquedotto pubblico.
5. Nelle aree a verde urbano private si ammettono:
- a) la realizzazione di piccoli manufatti edilizi in legno o muratura per il ricovero degli attrezzi per l'attività di orticoltura e giardinaggio, nella dimensione massima di mq 5,00 per un'altezza massima all'estradosso della copertura non superiore a ml 2,60;
  - b) la sostituzione di manufatti precari, condonati ai sensi di legge, con annessi ad uso di deposito attrezzi di cui al comma precedente;
  - c) recinzioni mediante reti a maglia sciolta e sostegni metallici o lignei, nonché staccionate in legno, fino ad un'altezza di ml 1,20, opportunamente mascherate con essenze vegetali, siepi e/o alberature autoctone;
  - d) la realizzazione di piccole serre con altezza fuori terra non superiore a ml 1,50 e superficie non superiore a 15 mq;
  - e) la reintegrazione delle alberature, in caso di morte o deperimento, con il ricorso a piante autoctone: tali attività sono subordinate alle prescrizioni contenute nel Regolamento Comunale del Verde;
  - f) la realizzazione di percorsi pedonali interni con l'utilizzo esclusivo di pavimentazioni permeabili ai sensi del D.P.G.R. 24 luglio 2018 n. 39/R, in pietra naturale, laterizio o masselli in calcestruzzo prefabbricato autobloccanti;
  - g) la realizzazione di opere di smaltimento delle acque superficiali;
  - h) la realizzazione di arredi da giardino, senza uso di opere di fondazione, con superficie massima coperta di mq 16,00 purché compatibili con l'ambiente circostante e senza che le attrezzature comportino la realizzazione di volumetrie fuori terra;
  - i) modeste volumetrie interrato solo per impianti tecnologici strettamente indispensabili, quali cisterne interrato per il recupero delle acque piovane, per il mantenimento del verde privato e per usi residenziali di acqua non potabile, a condizione che non venga modificata l'altimetria originaria del terreno e che la copertura preveda il riporto di terreno vegetale e piantumazioni analoghe a quelle circostanti.
  - j) la realizzazione di piccole attrezzature scoperte per attività sportive o ricreative (piscine e campi da tennis o similari) a solo uso privato, nei limiti di cui all'art. 87 delle presenti norme e nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi precedenti;
  - k) la creazione di orti urbani secondo quanto disciplinato all'art. 32 delle presenti norme.
6. Nelle aree a verde urbano private non sono ammessi:
- a) interventi edilizi di nuova edificazione, ad eccezione dei depositi per gli attrezzi elencati al precedente comma 5;
  - b) sistemazioni delle aree che non garantiscano il mantenimento di area permeabile del lotto non inferiore al 70%;
  - c) la realizzazione di depositi e serre nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità.

#### **Art. 50. Aree a verde di connessione ecologica pubbliche e private**

1. Il verde di connessione ecologica è costituito dal verde pubblico e privato, interno al territorio urbanizzato, che ha la funzione di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani, concorrendo all'equilibrio ecologico del sistema urbano e sono individuate con apposita coloritura negli elaborati DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e



DIS02.14 in scala 1: 2.000.

2. La coloritura di cui al comma 1 è attribuita ai corsi d'acqua e agli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua; le fasce a verde e le alberature a corredo dei percorsi pedonali e le piste ciclabili di cui all'art.37 che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano; il verde, le alberature adiacenti alle strade e le aiuole spartitraffico, in particolare a quelle realizzate con criteri di architettura paesaggistica; le dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, etc.) mantenutesi all'interno delle colture agricole tradizionali che permangono in area urbana.
3. Al fine di incrementare la qualità del tessuto insediativo esistente, in tali aree si consente, con interventi di iniziativa pubblica o privata:
  - a) la piantumazione di essenze arboree autoctone;
  - b) l'installazione di arredi urbani fissi a servizio dei mezzi di trasporto pubblici quali panchine, tettoie e pensiline nel rispetto delle distanze e delle prescrizioni di cui al Codice della Strada e delle indicazioni contenute nel Regolamento Comunale del Verde.
4. Negli ambiti disciplinati dal presente articolo è altresì consentito:
  - a) l'allestimento di piccole aree di sosta e recinzioni, nel rispetto dei parametri di permeabilità previsti dal D.P.G.R. 24 luglio 2018 n. 39/R;
  - b) la creazione di orti urbani secondo quanto disciplinato all'art. 32 delle presenti norme.
5. In tali aree, con interventi di iniziativa pubblica, è ammessa la modifica della viabilità esistente carrabile e/o ciclopedonale, la realizzazione di rotatorie e svincoli, la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, la costruzione di parcheggi pubblici e gli accessi ad aree non altrimenti accessibili.
6. In tali zone non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto, né risultano consentiti il trasferimento di SE o di volume relativo ad interventi di addizione volumetrica una tantum.
7. Le aree a verde di connessione ecologica pubbliche e private non concorrono alla determinazione dello standard urbanistico relativo al verde pubblico.

#### **Art. 51. Habitat lacustri e palustri in contesti antropici**

1. Queste aree, caratterizzate dalla permanenza di habitat palustri e presenti nella piana di Guasticce e in località "la Chiusa" nel capoluogo, rappresentano un importante elemento della rete ecologica, seppur contraddistinte da intense criticità e pressioni antropiche, poiché migliorano la permeabilità ecologica del territorio di pianura e costituiscono ecosistemi di rifugio per specie animali, vegetali e habitat igrofilo. Sono rappresentate con apposita campitura e segno grafico negli elaborati della disciplina DIS\_02.4, DIS\_02.5 e DIS\_02.8 in scala 1: 2.000.
2. Al fine di ridurre la frammentazione delle zone umide ed evitare la saldatura delle aree urbanizzate ai danni dei residuali varchi agricoli ineditati, in tali aree non sono consentiti nuovi interventi che comportino il consumo, l'impermeabilizzazione e le modifiche morfologiche del suolo.

### **TITOLO 3 - PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI VOLTI ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

#### **Art. 52. Disciplina del programma**

1. Costituisce parte integrante del P.O. l'elaborato denominato DIS05 "Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano" inerente la rilevazione e classificazione delle barriere architettoniche presenti nelle aree e strutture pubbliche e/o di uso pubblico.



2. I contenuti dell'elaborato di cui al comma 1 costituiscono la disciplina per il superamento delle barriere architettoniche e rappresentano un censimento puntuale di edifici e spazi pubblici e/o di uso pubblico di proprietà comunale, differenziato secondo le funzioni svolte.
3. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e della realizzazione di nuove strutture di uso pubblico e di spazi comuni, senza che ciò costituisca variante al presente PO.
4. I tempi e le modalità di attuazione degli interventi necessari a garantire l'accessibilità alle mete sensibili sono definite nell'ambito della programmazione triennale delle opere pubbliche del Comune di Collesalvetti.
5. Tutte le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche che interessano beni culturali oggetto di provvedimento espresso di tutela oppure ope legis sono subordinate al rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. 42/2004.

## PARTE 5 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

### TITOLO 1 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

#### Art. 53. Disposizioni generali

1. Il presente P.O., ai sensi dell'Art. 64 della L.R. 65/14 e ss.mm.ii. e in coerenza ai contenuti del P.S., perimetra il territorio rurale costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei rurali, dai nuclei storici, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato, dai nuclei storici, con i relativi ambiti di pertinenza, dai nuclei rurali, dall'edificato rurale sparso (storico e recente), dagli ambiti periurbani.
2. Il P.O. dettaglia la seguente articolazione del territorio rurale, distinta con apposito segno grafico negli elaborati cartografici DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000 e DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e DIS02.14 in scala 1: 2.000:
  - a) nuclei storici;
  - b) nuclei rurali;
  - c) ambiti periurbani;
  - d) ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici.
3. Il territorio rurale risulta articolato secondo i seguenti aggregati, elementi, ambiti e aree:

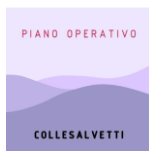
CODICE P.O.	TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA	MORFOTIPO DI RIFERIMENTO P.S. / PIT-PPR
	Edificato sparso nel territorio rurale	
	Nuclei storici	
	Nuclei rurali	TR12. Piccoli agglomerati extraurbani
	<b>TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA</b>	
	Spazi per stoccaggio e attività produttive all'aperto nel territorio rurale	
	Funzione non agricola in territorio rurale	
	cave	
	<b>AREE AGRICOLE</b>	
E1	Aree agricole della bonifica	08. Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica
E2	Aree agricole dei seminativi di pianura	06. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
		15. Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto
E3	Aree agricole dei campi chiusi del rilievo di Collesalvetti	10. Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari
E4	Aree del mosaico colturale e boscato	19. Morfotipo del mosaico colturale e boscato
E5	Aree prevalentemente boscate	
E6	Aree agricole dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale	5. Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale
E7	Aree agricole dei seminativi e degli oliveti di crinale	3. Morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali
		16. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina
	<b>AMBITI</b>	
	Ambiti di pertinenza	
	Ambiti periurbani	

4. Nel territorio rurale il P.O. persegue i seguenti obiettivi generali:
- garantire la riproduzione del patrimonio territoriale con particolare riguardo alla tutela della funzionalità idrogeologica ed ecologica;
  - salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali;
  - recuperare i terreni agricoli delle aree degradate in fase di abbandono;
  - tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche.
  - favorire la permanenza e la diffusione dell'ecomosaico e quindi l'alternanza di tipologie di coperture del suolo complesse ed eterogenee;
  - preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado;
  - garantire il migliore inserimento paesaggistico degli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico, privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

5. Nel territorio rurale inoltre sono rappresentati le Riserve Regionali e i Siti Natura 2000, le aree cuscinetto intorno alla ZSC/ZPS "Padule di Suese e Biscottino" e le fasce tampone dei corpi idrici, distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1:10.000:

- Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa"** e la relativa area contigua, Istituita con delibera del Consiglio Provinciale n. 86 del 28.04.2004, in tale ambito sono consentiti gli interventi previsti dal Regolamento e dal Piano di Assetto Naturalistico della Riserva adottati con Delibera del Consiglio Provinciale n. 62 del 11.03.2005 (pubblicato sul B.U.R.T. n. 11 del 15.03.2005) ed in attesa di approvazione definitiva.
- Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi"** (cod. RRLI03) e le relative aree contigue istituite, ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 30/2015, con Delibera di Consiglio Regionale n. 30 del 26.05.2020 che definisce anche le relative misure di salvaguardia.
- SIC "Monti Livornesi"**, codice Natura 2000 IT5160022, ai sensi della Direttiva "Habitat" e dell'articolo 73 della L.R. 30/2015, proposto con Delibera di Consiglio Regionale n. 30 del 26.05.2020 e recepito con Decisione di esecuzione (UE) 2024/424 della Commissione del 2 febbraio 2024 che adotta il diciassettesimo aggiornamento dell'elenco dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea.
- ZSC/ZPS "Padule di Suese e Biscottino"**, codice Natura 2000 IT5160001, istituito con Delibera del Consiglio Regionale n. 6 del 21.01.2004, ultimo aggiornamento con Delibera del Consiglio Regionale n. 29 del 26.05.2020.
- aree cuscinetto intorno alla ZSC/ZPS "Padule di Suese e Biscottino"** (in parte ricadenti anche in territorio urbanizzato). Su tali aree è esclusa qualsiasi localizzazione di previsione urbanistica comportante nuova edificazione.
- fasce tampone dei corpi idrici** (in parte ricadenti anche in territorio urbanizzato) su cui, fermo restando la normativa sovraordinata relativa alle fasce di rispetto di 10 metri dal reticolo idraulico, le previsioni attuative e i progetti devono garantire la tutela e minimizzare la riduzione dei valori ecologici presenti.

In nessun caso gli interventi su tali aree, che ricadono nelle aree agricole E1, E5 e E7 di cui all'art.60, potranno essere in contrasto con i contenuti e le finalità della L.R. n. 30 del 19.03.2015 "Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico - ambientale regionale", oltre che della disciplina nazionale, legge quadro sulle aree protette 394/1991, nelle more dell'approvazione dei regolamenti delle riserve naturali regionali e dei piani di gestione dei siti della Rete Natura 2000.



#### **Art. 54. Attività agricole e attività connesse**

1. Il presente P.O., ai sensi dell'Art. 64, comma 5 della L.R. 65/14 e ss.mm.ii, disciplina le attività insediate nel territorio rurale.
2. Sono attività agricole quelle dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame nonché gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata.
3. Sono considerate attività connesse a quella agricola:
  - a) le attività agrituristiche;
  - b) le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
  - c) le attività faunistico - venatorie;
  - d) allevamento cani - cinotecnica.
  - e) allevamento equidi.
4. Sono comunque considerate attività agricole tutte quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

#### **Art. 55. Nuclei storici**

1. Il presente P.O., ai sensi degli artt. 66 e 92, comma 3. Lett. c) della LR 65/14, dell'art. 10 della Disciplina di Piano del PIT-PPR e in coerenza ai contenuti del P.S., riconosce i nuclei storici di:
  - a) Nugola: si tratta di un insediamento di collina, la cui presenza è testimoniata fin dal 910, che ha avuto il suo culmine culturale in epoca medicea e ha vissuto una notevole espansione negli anni '80-'90 del secolo scorso, che ha provocato lo stravolgimento dell'impianto antico e la sostanziale perdita della relazione dell'impianto urbano con le aree rurali circostanti;
  - b) Colognole: si tratta di un nucleo di origini medievali, che ha acquisito importanza in periodo lorenese, come testimonia l'acquedotto che, con un percorso di 18 km, arriva fino alla città di Livorno. A nord dell'insediamento antico si è aggiunta un'espansione recente. La peculiarità del nucleo è data dalla collocazione in zona collinare, dalla modesta dimensione dell'insediamento, dalla elementarità dell'impianto urbano e dalla stretta relazione con le aree delle colture tradizionali di collina.
2. Il P.O. rappresenta i suddetti nuclei storici nelle tavole DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000 e li disciplina in ordine a:
  - a) Descrizione;
  - b) Obiettivi;
  - c) Limiti di ammissibilità delle funzioni.
3. Nei nuclei storici di cui al precedente comma non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - I. I.1, C, A1, A2;
  - II. A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali e delle attività integrative artigianali e dell'agriturismo;
  - III. C1 distribuzione di carburanti.
4. All'interno del perimetro dei nuclei storici sono ammessi gli interventi di cui alla classe attribuita alle singole unità edilizie. Per i manufatti precari, così come definiti dalla L.R. 65/2014 sono ammesse solo opere di manutenzione straordinaria, ove tali manufatti non siano stati oggetto di specifica schedatura del patrimonio edilizio esistente. È sempre escluso il cambio di destinazione d'uso.



5. Gli interventi di gestione e trasformazione dei nuclei storici devono assicurare la tutela paesaggistica attraverso un insieme sistematico di criteri. Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- a) non alterino il principio insediativo e tipologico, con particolare riguardo alla morfologia degli spazi aperti comuni, quali strade e slarghi evitandone il più possibile l'utilizzo indifferenziato per l'accessibilità carrabile e riservando lo spazio all'uso pedonale;
- b) non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria e di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale con particolare riferimento alle sistemazioni agrarie storiche, all'agromosaico a maglia fitta e alle formazioni lineari arboree e arbustive;
- c) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo e non occludano i varchi e le visuali panoramiche sia dai tracciati accessibili al pubblico che dai Nuclei storici;
- d) non concorrano alla formazione di fronti urbani continui, se non coerenti alle morfologie insediative presenti.

6. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola, anche amatoriale, e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, garantendo il ripristino dei luoghi al cessare dell'uso.

7. Nei nuclei storici dovranno essere tutelate le botteghe tradizionali, i luoghi tipici del commercio e della somministrazione di alimenti e bevande, nonché i servizi esistenti.

#### **Art. 56. Nuclei rurali**

1. Il presente P.O. in coerenza ai contenuti del P.S., riconosce i seguenti nuclei rurali:

- a) Mortaiolo;
- b) Tanna Bassa;
- c) Tanna Alta;
- d) Pandoiano.

2. Il P.O. rappresenta i suddetti nuclei rurali nelle tavole DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1:10.000 e li disciplina in ordine a:

- a) Descrizione;
- b) Obiettivi;
- c) Limiti di ammissibilità delle funzioni.

3. Nei nuclei rurali di cui al precedente comma non sono ammesse le seguenti funzioni:

- I. I.1, C, A1, A2;
- II. A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali e delle attività integrative artigianali, e dell'agriturismo;
- III. CD.III distribuzione di carburanti.

4. All'interno del perimetro dei nuclei rurali sono ammessi gli interventi di cui alla classe attribuita alle singole unità edilizie. Al fine di limitare la trasformazione dei manufatti precari (realizzati con materiali eterogenei), attraverso il cambio di destinazione d'uso, anche se regolarizzati, in civile abitazione o a carattere produttivo, si ammette la riqualificazione degli stessi attraverso solo opere di



manutenzione straordinaria, ove tali manufatti non siano stati oggetto di specifica schedatura del patrimonio edilizio esistente.

5. A tal fine il P.O. definisce le seguenti azioni:
  - a) gli interventi di trasformazione e di ampliamento devono rispettare la morfologia insediativa originaria e la tipologia degli edifici ricadenti in classe 2, di cui all'art. 11 delle presenti;
  - b) il recupero dei caratteri di ruralità deve essere garantito attraverso interventi atti a salvaguardare il patrimonio insediativo, con riferimento agli edifici di classi 2 e 3, di cui agli artt. 11 e 12 delle presenti norme;
  - c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diverso da quello di cui alle precedenti due lettere sono riconducibili alla Parte 2, Titolo 2 delle presenti norme nel rispetto della morfologia insediativa originaria del nucleo rurale.
6. Ferma la disciplina di cui al presente articolo è altresì prevista la possibilità di procedere alla realizzazione di adeguate infrastrutture e servizi alla popolazione residente e all'attuazione di progetti di riqualificazione del territorio rurale di rilevanza ed interesse comunale, con peculiare attenzione alla valorizzazione dei caratteri identitari delle rispettive aree e attività rurali che connotano il territorio.
7. Gli interventi di cui al precedente comma dovranno, in via prioritaria, essere attuati per il tramite del recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, con rispetto dei caratteri di ruralità e delle esistenti relazioni dimensionali.
8. Nei nuclei rurali dovrà essere favorito l'insediamento di almeno un esercizio commerciale (preferibilmente sul modello dell'emporio polifunzionale di cui all'art.20 della LR 28/2005).
9. Nei nuclei rurali dovranno essere tutelate le botteghe tradizionali, i luoghi tipici del commercio e della somministrazione di alimenti e bevande, nonché i servizi esistenti.

#### **Art. 57. Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici**

1. Il presente P.O., ai sensi dell'Art. 64, comma 3 lettera a) della L.R. 65/14 e ss.mm.ii., in coerenza ai contenuti del P.S., riconosce nel territorio rurale gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici quali aree ad elevato valore paesaggistico, il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di cui costituiscono il contesto. Il P.O. riconosce gli ambiti di pertinenza attorno ai nuclei storici di Nugola e di Colognole.
2. All'interno di detti ambiti non è consentita alcuna nuova edificazione ad eccezione di:
  - a) annessi agricoli quando sia dimostrata l'impossibilità di altra localizzazione;
  - b) impianti tecnologici di pubblica utilità.
3. Qualora la classificazione del patrimonio edilizio esistente consenta per gli edifici eventualmente presenti in detti ambiti l'Addizione volumetrica, questa è limitata al 10% del volume totale (Vtot) esistente mentre è sempre esclusa la ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2'.
4. Gli interventi di cui al comma 2 non devono in alcun modo pregiudicare le seguenti presenze caratteristiche dei luoghi e se ne deve dare dimostrazione con elaborati grafici da allegare al progetto:
  - a) i coni visivi di intervisibilità del nucleo storico;
  - b) la trama fondiaria preesistente;
  - c) la viabilità locale di origine storica;
  - d) la leggibilità dei rapporti storicamente consolidati tra il nucleo storico e il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento.



5. Gli interventi ammessi sulle costruzioni, ancorché recenti, devono essere improntati al rispetto della qualità paesaggistica del contesto mediante l'uso appropriato di materiali da costruzione, tecniche costruttive, coloriture, sistemazioni delle pertinenze, ecc. e se ne deve dare dimostrazione con elaborati grafici da allegare al progetto.
6. Non è ammessa la perimetrazione dei fondi mediante siepi o recinzioni di altezza superiore a m 1.20;
7. Gli interventi di Addizione Volumetrica non dovranno comportare superfetazioni, ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente, ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio, nonché del contesto di riferimento.
8. Negli ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - a) I.I, C, CD.III;

#### **Art. 58. Ambiti periurbani**

1. Il presente P.O., ai sensi dell'Art. 64, commi 3 lettera b) e 4 della LR 65/14, dell'art. 67 della stessa legge e in coerenza ai contenuti del P.S., riconosce nel territorio rurale gli ambiti periurbani, attorno al territorio urbanizzato di Collesalvetti, Vicarello, Stagno, Nugola e Crocino, quali aree che svolgono funzioni ecosistemiche di rilevanza territoriale e paesaggistica.
2. Al fine di perseguire la salvaguardia e la valorizzazione delle componenti tradizionali del paesaggio rurale ancora presenti, nonché il mantenimento e il potenziamento delle connessioni ecologiche e fruttive di rilevanza territoriale, per il ruolo di discontinuità morfologica rispetto al tessuto costruito, in tutti gli ambiti periurbani possono essere realizzati gli interventi di cui al seguente comma in coerenza con gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti, garantendo il ruolo di connessione ecologica e fruttiva tra il territorio urbanizzato e quello rurale.
3. In tutti gli ambiti periurbani sono ammesse forme di agricoltura utilmente integrabili con gli insediamenti urbani quali:
  - a) orti urbani;
  - b) orti periurbani;
  - c) agricoltura multifunzionale.
4. L'ambito periurbano di Crocino, per la sua particolare collocazione che lo vede contenuto tra l'abitato e la SR206, ha una vocazione diversa rispetto agli altri. La mancanza dell'affaccio diretto sulle aree agricole circostanti fa venir meno il ruolo di interfaccia tra insediamento e territorio rurale e indirizza verso funzioni che privilegino la formazione di un nuovo fronte verde dell'abitato. Oltre alla conduzione agricola di tipo hobbistico (orti urbani, agricoltura di prossimità, ecc.), il P.O. ammette eventi quali manifestazioni di tipo fieristico e mercati di prodotti locali. Sono inoltre prescritti interventi volti alla riqualificazione dell'ambito (attraverso la valorizzazione dell'affaccio sulla viabilità mediante vegetazione, la cura delle pertinenze retrostanti le abitazioni ecc.).
5. In tutti gli ambiti periurbani è ammessa la costituzione di reti di spazio pubblico anche mediante l'istituto dei parchi agricoli.
6. Ai fini dell'attività di cui al comma 3, lett. b) e c) è ammessa l'installazione di manufatti amatoriali con superficie coperta massima di 6 mq ogni 500 mq di superficie coltivata.
7. Al fine di promuovere una rete commerciale diffusa e la valorizzazione dei prodotti locali, in tutti gli ambiti periurbani sono ammesse forme di commercio ambulante e mercati settimanali, assicurando in appositi spazi la periodica presenza di un punto di distribuzione polifunzionale.



8. Il Comune con apposito regolamento disciplina l'assegnazione dei lotti ortivi, di cui al c. 3 lett. a), a soggetti singoli o associati idonei al perseguimento di una attività di rilevanza sociale, economica, culturale di conservazione di saperi tradizionali.

#### **Art. 59. Aree di cui all'art .64, co.1 lett. d) della L.R. 65/2014**

1. Il presente P.O. in coerenza ai contenuti del P.S., riconosce nel territorio rurale e cartografa nelle tavole DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000 tre aree riconducibili all'art.64, comma 1 lett. d) della L.R. 65/2014 che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato:

- a) Autoparco "Il Faldo": si tratta di una piattaforma produttiva specializzata di circa 70 ha, posta a nord dell'insediamento di Vicarello e da questo separata dal Canale Scolmatore, destinata al deposito e alla preparazione di autoveicoli in transito verso l'Italia e i paesi dell'Europa centro-meridionale. Oltre a questa funzione ospita attività secondarie di tipo artigianale-industriale connesse alla logistica e all'autotrasporto.
- b) Piattaforma "Biscottino": si tratta di una piattaforma produttiva, posta a nord dell'Interporto Amerigo Vespucci e da questo separata dal Canale Scolmatore, destinata originariamente allo smaltimento dei rifiuti e ad oggi in fase di riconversione verso la logistica e ulteriori attività legate all'ambito dei trasporti.
- c) Ex Fornace Arnaccio: si tratta di una vecchia fornace in uso fino alla fine degli anni Sessanta, posta nella porzione settentrionale del comune tra la Fossa Chiara e l'Emissario del Bientina. Si tratta di una zona destinata al recupero funzionale delle strutture edilizie esistenti, nelle quali potranno essere svolte funzioni direzionali e di servizio.

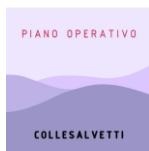
2. Le aree e i siti possono essere mantenuti e ampliati in funzione di documentate esigenze funzionali che siano riconosciute di interesse generale, in base al tipo di attività svolta e alle sue positive ricadute sulla collettività.

3. Qualsiasi nuovo intervento su tali aree e siti, anche quando non comporti opere edilizie, deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- devono essere previste idonee schermature arboree ed altre opere di mitigazione paesaggistica, che consentano un coerente inserimento dell'attività nel contesto;
- i volumi di traffico indotti dall'attività devono risultare compatibili con la viabilità esistente;
- i limiti dell'area utilizzata dall'attività devono essere mantenuti a distanza non inferiore a ml 10 da corsi d'acqua e da altri elementi di pregio del territorio e a distanza non inferiore ml 50 da edifici residenziali (fatta eccezione per l'alloggio di servizio, ove preesistente); tale distanza minima è elevata a ml 100 nel caso di attività che possano produrre fumi, polveri ed altre emissioni dannose per le persone.

4. È facoltà del Comune ammettere eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, o la costruzione di nuovi edifici, previa approvazione di un Progetto Unitario convenzionato, senza che ciò costituisca variante al Piano Operativo, corredato dai seguenti elaborati e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- uno specifico studio che dimostri come tali opere siano indispensabili per fini di interesse generale;
- uno specifico studio sulla mobilità, con particolare riferimento ai mezzi pesanti, che dimostri come il volume di traffico indotto dall'attività sia compatibile con il sistema viario con il quale si rapporta o, comunque, sul quale esercita influenza;
- uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico, che dimostri come la trasformazione non comporti pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente;



- un atto d'obbligo unilaterale, regolarmente registrato e trascritto a cura e spese del soggetto privato richiedente, con il quale quest'ultimo si impegna a perseguire i fini di interesse generale che costituiscono il presupposto dell'opera, a non mutare destinazione d'uso al manufatto realizzato o ampliato, a rimuovere la costruzione una volta che sia cessata l'attività che lo ha reso necessario o, in alternativa, a cedere la costruzione medesima al Comune. Il progetto di ampliamento delle strutture esistenti deve essere altresì corredato da una previsione di sistemazione delle aree di pertinenza per migliorare il loro inserimento nel contesto paesaggistico ambientale, mediante realizzazione di schermature arboree, di adeguamento delle recinzioni, di riqualificazione delle aree di accesso e prospicienti la viabilità pubblica;
- altezza massima non superiore a 12 m;
- rispettare un indice di copertura IC inferiore o uguale al 20% della superficie fondiaria.

5. I relativi permessi di costruire sono rilasciati con espressa menzione di tali limitazioni e non danno origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.

6. Nel caso di cessazione delle attività esistenti saranno ammesse nuove destinazioni produttive solo se compatibili con il contesto agricolo; saranno altresì consentite le destinazioni ammesse nell'area agricola di appartenenza, ad esclusione della residenza civile. Le quantità trasformate non potranno mai superare la SE preesistente; le nuove destinazioni d'uso potranno essere ammesse solo a seguito dell'approvazione di un Progetto unitario convenzionato.

#### **Art. 60. Aree agricole**

1. Nel territorio rurale sono riconosciute diverse aree agricole differenziate in relazione ai caratteri della produzione agricola, alle specificità socioeconomiche, ambientali e paesaggistiche dei luoghi, alle caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo.

2. Il P.O. articola il territorio comunale in aree agricole e rappresenta le stesse negli elaborati cartografici DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000:

- E1- Aree agricole della bonifica;
- E2 - Aree agricole dei seminativi di pianura;
- E3 - aree agricole dei campi chiusi del rilievo di Collesalvetti;
- E4 - Aree del mosaico colturale e boscato;
- E5 - Aree prevalentemente boscate;
- E6 - Aree agricole dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale;
- E7 - Aree agricole dei seminativi e degli oliveti di crinale.

3. Le aree agricole sono definite in coerenza con gli ambiti di paesaggio individuati dal P.S. e in conformità con i morfotipi del PIT-PPR, come illustrato nella tabella che segue:

AMBITO DI PAESAGGIO	MORFOTIPO RURALE	AREA AGRICOLA	SIGLA PO
Paesaggio delle aree di bonifica (tav. B8_b; art. 84 disciplina PS)	8. Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica	Aree agricole della bonifica	E1
Paesaggio dei seminativi e degli insediamenti di pianura (tav. B8_c; art. 85 disciplina PS)	6. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle	Aree agricole dei seminativi di pianura	E2



	15. Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto		
Paesaggio a campi chiusi del rilievo di Collesalvetti (tav. B8_e; art. 87 disciplina PS)	10. Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari	Aree agricole dei campi chiusi del rilievo di Collesalvetti	E3
Paesaggio del mosaico colturale e boscato (tav. B8_f; art. 88 disciplina PS)	19. Morfotipo del mosaico colturale e boscato	Aree del mosaico colturale e boscato	E4
Paesaggio dei rilievi boscati (tav. B8_h; art. 90 disciplina PS)		Aree prevalentemente boscate	E5
Paesaggio dei seminativi su bassi sistemi collinari (tav. B8_d; art. 86 disciplina PS)	5. Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale	Aree agricole dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale	E6
Paesaggio degli insediamenti di crinale con uso agricolo prevalente di seminativi e oliveti (tav. B8_g; art. 89 disciplina PS)	3. Morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali	Aree agricole dei seminativi e degli oliveti di crinale	E7
	16. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina		

4. Il P.O. individua gli obiettivi da perseguire per ciascuna area agricola nei seguenti commi.

5. Le aree rurali sono assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/68 e su di esse si applicano le disposizioni del Titolo IV, Capo III della LR 65/2014 e del relativo regolamento attuativo (D.P.G.R. n. 63/R/2016, d'ora in poi Regolamento 63R/2016), nonché del regolamento attuativo del Titolo V della stessa legge (D.P.G.R. n. 32/R/2017, d'ora in poi Regolamento 32R/2017) nei limiti ed alle condizioni indicate nelle presenti NTA.

#### 6. **E1 - Aree agricole della bonifica**

a) Si tratta di aree che si collocano tra il canale scolmatore del fiume Arno e il fiume Isola, nella parte settentrionale del territorio comunale. Si caratterizzano per la presenza di appezzamenti regolari a colture irrigue e non irrigue a maglia medio-ampia, di un fitto sistema di fossi e scoline per la regimazione delle acque superficiali, di zone palustri o aree di ristagno, particolarmente importanti per la biodiversità. Assieme alle aree agricole e naturali coesistono consistenti zone fortemente antropizzate, come grandi infrastrutture e piattaforme produttive-commerciali, quali l'Interporto e l'autoparco Faldo.

b) Nelle aree E1 il PO persegue:

- la limitazione di ulteriore consumo di suolo in relazione alle problematiche idrauliche del contesto territoriale di riferimento;
- la tutela e la conservazione degli spazi non costruiti e non impermeabilizzati agricoli e naturali per il loro valore paesaggistico e ambientale;
- la conservazione della struttura della maglia agraria e la manutenzione della regimazione delle acque, per scongiurarne la frammentazione;
- l'implementazione della dotazione ecologica infrastrutturale a supporto delle matrici di connessione dei nodi delle aree umide e dei nodi degli agroecosistemi;
- la realizzazione di aree di buffer di rinaturalizzazione in adiacenza alle aree umide o ai corsi d'acqua, quali elementi strategici per la ricostituzione della rete ecologica;
- la schermatura visiva delle aree industriali e produttive, incentivando progetti e azioni volti alla sostenibilità degli insediamenti e dei fabbricati;
- la creazione di itinerari per la mobilità lenta anche in relazione alle sponde dello Scolmatore dell'Arno come elemento di attraversamento dell'intero territorio;
- la valorizzazione della Riserva Naturale Regionale Oasi della Contessa, del Sito Natura 2000 Padule di Suese e Biscottino, in coerenza all'art. 53 delle presenti norme;

- la valorizzazione di forme di agricoltura ad alta sostenibilità ambientale, privilegiando l'agricoltura biologica o biodinamica.
- c) All'interno delle aree agricole della bonifica E1 non sono ammessi:
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
  - la formazione di depositi all'aperto, se non destinati ai mezzi meccanici necessari alla conduzione del fondo agricolo;
  - la conduzione di attività inquinanti;
  - gli interventi di natura gestionale o infrastrutturale che comportino la frammentazione della maglia agraria;
  - interventi che, alterando la morfologia dei luoghi, possano comportare modifiche ai sistemi di drenaggio e delle sistemazioni agrarie preesistenti;
  - la trasformazione del territorio con interventi che costituiscano detrattori alla continuità ecologica lungo i corsi acqua;
  - interventi di devegetazione spinta (gli interventi di sfalcio della vegetazione dovranno essere condotti a sponde alterne, evitando il periodo compreso tra marzo e luglio);
  - interventi di artificializzazione degli alvei.

## 7. **E2 - Aree agricole dei seminativi di pianura**

a) Si tratta di aree di pianura, che si collocano nella parte settentrionale del territorio comunale tra i fiumi Tora e Isola. Sono caratterizzate dalla presenza di colture intensive non irrigue a maglia ampia in cui si riconoscono alcune tracce dell'antico sistema poderale, come evidenziato negli elaborati del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale.

b) nelle aree E2 il P.O. persegue:

- la conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e alberi e camporili, gli itinerari culturali ed escursionistici), laddove presenti;
- la ricostituzione di fasce di vegetazione riparia o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua;
- il contrasto dei fenomeni di saldatura lineare dei centri abitati;
- il contrasto dei fenomeni di erosione del territorio rurale, attraverso politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi, della riqualificazione dei margini urbani;
- la conservazione degli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa;
- il contrasto alla frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione.
- il rafforzamento delle relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- il recupero funzionale del vecchio tracciato ferroviario Collesalvetti - Stagno come occasione per incentivare la mobilità lenta e la fruizione del territorio rurale e agroforestale.

c) All'interno delle aree agricole dei seminativi di pianura E2 non sono ammessi:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la formazione di depositi all'aperto, se non destinati ai mezzi meccanici necessari alla conduzione del fondo agricolo;
- la conduzione di attività inquinanti;
- interventi di natura gestionale o infrastrutturale che comportino la frammentazione della maglia agraria;
- interventi che, alterando la morfologia dei luoghi, possano comportare modifiche ai sistemi di drenaggio e delle sistemazioni agrarie preesistenti.

## 8. **E3 - Aree agricole dei campi chiusi del rilievo di Collesalvetti**

a) Si tratta di aree pedecollinari che coprono una modesta superficie a est del Capoluogo, caratterizzate da un paesaggio variegato fatto di sistemi colturali e particellari complessi misti a prati naturali e da una ricca infrastrutturazione ecologica (boschetti, siepi e filari, alberi isolati). In questo contesto si collocano due importanti ville, Villa Celesia e Villa Carmignani.

b) Nelle aree E3 il P.O. persegue:

- azioni che concilino la conservazione dell'alto livello di infrastrutturazione ecologica con un'agricoltura innovativa;
- la tutela della continuità della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica (siepi, filari arborei e arbustivi, macchie e lingue di bosco);
- specifiche azioni per favorire la permanenza di un'attività agricola vitale, mediante nuove forme di commercializzazione e rapporto con l'insediamento;
- la salvaguardia delle emergenze architettoniche e i manufatti di valore storico-testimoniale;
- la promozione di politiche che coniughino la finalità produttiva con forme di conduzione sostenibile e attività complementari, per garantire il rispetto dei valori paesaggistici, delle risorse e della biodiversità (agricoltura multifunzionale e biologica).

c) All'interno delle aree agricole dei campi chiusi del rilievo di Collesalvetti E3 non sono ammessi:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la conduzione di attività inquinanti;
- interventi di natura gestionale o infrastrutturale che comportino la frammentazione della maglia agraria;
- interventi che, alterando la morfologia dei luoghi, possano comportare modifiche ai sistemi di drenaggio e delle sistemazioni agrarie preesistenti;
- le recinzioni in muratura e di altezze superiori a ml 1 fuori terra;
- il ricorso a siepi realizzate con essenze non autoctone;

## 9. **E4 - Aree del mosaico colturale e boscato**

a) Si tratta di aree pedecollinari che coprono una modesta superficie a est del Capoluogo, caratterizzate da un paesaggio variegato fatto di sistemi colturali e particellari complessi misti a prati naturali e da una ricca infrastrutturazione ecologica (boschetti, siepi e filari, alberi isolati).

b) nelle aree E4 il P.O. persegue:

- le azioni e gli interventi rispettosi della struttura insediativa storica e del rapporto tra insediamento e il contesto agricolo;
- la conservazione della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi semplici o arborati, pioppeti;
- la conservazione degli elementi vegetazionali non colturali presenti nel mosaico agrario, con finalità di natura testimoniale, ecologica e percettiva;
- la conservazione della qualità visiva e percettiva del territorio, con particolare attenzione ai punti panoramici;
- la conservazione e la gestione attiva dei residui habitat di prateria e delle specie vegetali e animali ad essi collegate, anche attraverso il recupero di idonei carichi pascolivi;
- la promozione di politiche che coniughino la finalità produttiva con forme di conduzione sostenibile e attività complementari, per garantire il rispetto dei valori paesaggistici, delle risorse e della biodiversità (agricoltura multifunzionale e biologica);
- la valorizzazione degli gli invasi artificiali a fini naturalistici e ricreativi.

c) All'interno delle aree agricole del mosaico colturale e boscato E4 non sono ammessi:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la conduzione di attività inquinanti;
- interventi di natura gestionale o infrastrutturale che comportino la frammentazione della maglia agraria;
- interventi che, alterando la morfologia dei luoghi, possano comportare modifiche ai sistemi di drenaggio e delle sistemazioni agrarie preesistenti;
- le recinzioni in muratura e di altezze superiori a ml 1 fuori terra;
- il ricorso a siepi realizzate con essenze non autoctone;

#### 10. **E5 - Aree prevalentemente boscate**

a) Si tratta di aree con funzione di connessione naturalistica e paesaggistica, caratterizzate dalla presenza di boschi di latifoglie, misti di conifere e latifoglie e macchia alta e bassa, e di un fitto reticolo idrico, sul quale in passato si è sviluppato un sistema di mulini e di opere idrauliche e da cui nasce l'acquedotto leopoldino. Tali aree, non necessariamente corrispondenti alle aree boscate perimetrate ai sensi della L.R. n. 39/2000, occupano la parte sud-occidentale del territorio comunale, caratterizzata da un sistema di rilievi con pendenze anche molto accentuate appartenente al sistema dei Monti Livornesi. Da un punto di vista ecosistemico le aree "E5" comprendono una piccola estensione del "nodo forestale primario" nonché una importante porzione della "matrice forestale a elevata connettività" (tav. B1\_2 del PS).

Sono assimilate alle aree boscate le aree temporaneamente prive di vegetazione, ovvero le aree di interesse agro-forestale che, alla data del rilevamento della base cartografica utilizzata, sono risultate prive di soprassuolo o per cause relative all'utilizzo o perché percorse da incendi o altre cause. Restano fermi i divieti di cui all'Art. 76 della L.R. n. 39/2000 nonché i criteri di definizione di area boscata come bene paesaggistico ai sensi dell'Art. 142 del Dlgs n. 42/2004. Le previsioni ricadenti in aree boscate soggette a vincolo dovranno essere coerenti con la disciplina di cui all'art. 12 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR, con particolare riferimento alle direttive e alle prescrizioni.

b) Nelle aree E5 il PO persegue:

- la valorizzazione della risorsa forestale e dei servizi ecosistemici da essa forniti alla collettività (produzione di ossigeno, assorbimento del carbonio, riduzione del rischio idro-geomorfologico, ecc.);
- la valorizzazione della rete escursionistica per incentivare lo sviluppo di tipo turistico, ricreativo, naturalistico e per promuovere una fruizione sostenibile del patrimonio forestale, nonché le attività di didattica ambientale;
- la valorizzazione della Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi" e del Sito Natura 2000 SIC "Monti Livornesi" in coerenza all'art. 53 delle presenti norme;
- lo sviluppo di progetti integrati per la produzione di energie rinnovabili;
- la tutela delle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico, e in particolare di quelle di cui agli artt. 78, 79, 80 della LR 30/2015;
- il riutilizzo delle aree a pascolo, il mantenimento delle aree aperte e il contrasto dei processi di abbandono dei coltivi nelle aree di margine, anche al fine della tutela delle risorse naturalistiche;
- la tutela ambientale e paesaggistica;
- la salvaguardia delle emergenze architettoniche e i manufatti di valore storico-testimoniale, laddove presenti;
- il sostegno delle attività selvicolturali;

- la realizzazione di interventi selvicolturali finalizzati alla rinaturalizzazione dei rimboschimenti, agevolando la ricolonizzazione spontanea delle specie arboree autoctone e migliorando la qualità e maturità delle formazioni forestali.
- la tutela degli ecosistemi degli impluvi del reticolo idrografico, promuovendo la rinaturalizzazione delle fasce ripariali, garantendo il minimo deflusso vitale del corso d'acqua, mantenendo e migliorando i livelli qualitativi delle acque;
- la tutela del livello di naturalità degli ecosistemi, nonché dei rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi, disincentivando interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive.

c) Nelle aree E5 non sono ammessi:

- le alterazioni morfologiche del suolo, se non finalizzate allo svolgimento dell'attività selvicolturale, alla realizzazione di opere pubbliche, alla riduzione del rischio idrogeologico;
- le discariche, i depositi all'aperto di mezzi meccanici, se non necessari allo svolgimento dell'attività selvicolturale o agricola;
- la realizzazione di nuove strade, se non quelle non pavimentate, a carreggiata ridotta, necessarie allo svolgimento delle attività selvicolturali;
- nuove infrastrutture a rete se non realizzate sui tracciati della viabilità esistente o comunque nel pieno rispetto del contesto paesaggistico e ambientale.

#### 11. **E6 - Aree agricole dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale**

a) Si tratta di aree collinari che si collocano lungo una fascia longitudinale a est del territorio comunale, caratterizzate da una trama agraria ampia, risultato della matrice del sistema poderale storico.

b) nelle aree E6 il P.O. persegue:

- la tutela del rapporto tra sistema insediativo rurale storico e il contesto agrario circostante;
- la manutenzione dei caratteri strutturanti il mosaico agroforestale;
- la promozione di una agricoltura innovativa, che coniughi vitalità economica con la tutela e la valorizzazione di ambiente e paesaggio;
- la conservazione del seminativo tradizionale, al fine di limitare i processi di intensificazione colturale e di semplificazione della maglia agraria;
- la conservazione degli elementi dell'infrastrutturazione ecologica (siepi, alberature, lingue e macchie boscate);
- la promozione di interventi e di politiche che limitino i processi di abbandono colturale;
- la mitigazione visiva dell'infrastruttura autostradale con soluzioni progettuali volte anche alla permeabilità ecologica;
- la valorizzazione della qualità percettiva e visiva del territorio, con particolare attenzione ai fulcri visivi, tratti di percorsi con elevata panoramicità e fasce di attenzione;
- la valorizzazione e la tutela dell'area di "Poggio Belvedere", per una sua valorizzazione turistica oltre che agronomica.

c) All'interno delle aree agricole dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale E6 non sono ammessi:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la formazione di depositi all'aperto, se non destinati ai mezzi meccanici necessari alla conduzione del fondo agricolo;
- la conduzione di attività inquinanti;
- interventi di natura gestionale o infrastrutturale che comportino la frammentazione della maglia agraria;



- interventi che, alterando la morfologia dei luoghi, possano comportare modifiche ai sistemi di drenaggio e delle sistemazioni agrarie preesistenti.

## 12. **E7 – Aree agricole dei seminativi e degli oliveti di crinale**

a) Si tratta di aree di crinale, che si collocano prevalentemente nella parte centro-meridionale, in adiacenza al sistema dei Monti Livornesi e, in misura minore, nella parte nord-orientale del territorio comunale. Sono caratterizzate da un sistema misto di seminativi, colture promiscue e oliveti, risultato del vecchio sistema podereale, con insediamenti posti sul crinale o a mezza costa, serviti da una viabilità che si dirama a pettine dagli assi viari principali.

b) nelle aree E7 il P.O. persegue:

- la conservazione della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e funzionale tra i nuclei rurali e il contesto dei coltivi;
- la conservazione dell'alternanza tra oliveti e seminativi;
- la conservazione e la manutenzione del sistema di regimazione idraulico-agraria, anche in funzione della stabilità dei versanti;
- la valorizzazione della qualità percettiva e visiva del territorio, con particolare attenzione ai punti panoramici;
- la valorizzazione della Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi" e del Sito Natura 2000 SIC "Monti Livornesi" in coerenza all'art. 53 delle presenti norme;
- la tutela degli insediamenti storici, disciplinando l'attività agricola degli ambiti di pertinenza, in modo da non compromettere l'identità dell'insediamento stesso;
- la formazione di una rete di itinerari turistici, che recuperi e implementi la sentieristica esistente, per una fruizione ecosostenibile del paesaggio agrario, in cui si trovano anche i manufatti dell'Acquedotto Leopoldino;
- la conservazione della infrastrutturazione ecologica.

c) All'interno delle aree agricole dei seminativi e degli oliveti di crinale E7 non sono ammessi:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la conduzione di attività inquinanti;
- le recinzioni in muratura e di altezze superiori a ml 1 fuori terra;
- il ricorso a siepi realizzate con essenze non autoctone.

### **Art. 61. Giacimenti da Piano Regionale Cave (PRC)**

1. I giacimenti, così come definiti dall'art. 2, c. 1, lett. e) della L.R. 35/2015 e recepiti dal Piano Strutturale come invariante strutturale, sono "porzioni di suolo o sottosuolo, idonee ai fini della individuazione delle aree a destinazione estrattiva, in cui si riscontrano sostanze utili che possono essere estratte".

I giacimenti sono rappresentati con apposita campitura e segno grafico nell'elaborato della disciplina DIS01.C in scala 1: 10.000.

All'interno dei giacimenti vengono individuate:

- le aree a destinazione estrattiva e le relative volumetrie da estrarre, nel rispetto degli obiettivi di produzione sostenibile stabiliti;
- le aree annesse al sito estrattivo;
- le destinazioni urbanistiche delle eventuali rimanenti parti del giacimento, tenendo conto della valenza di invariante strutturale dell'area e le attività compatibili con lo sfruttamento della risorsa mineraria;



— le regole per lo sfruttamento sostenibile dell'area estrattiva e per l'esercizio dell'attività estrattiva.

2. Al fine di individuare le attività e le destinazioni d'uso ammesse all'interno dei giacimenti, gli stessi sono stati suddivisi nelle seguenti sottozone:

- A. "Cava attiva" (CA);
- B. "Aree a destinazione estrattiva (ADE)";
- C. "Aree a destinazione agricola (GIACI-1)";
- D. "Aree boscate (GIACI-2)";
- E. "Aree in frana (GIACI-3)";
- F. "Aree a vincolo architettonico (GIACI-4)".

3. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 30 della disciplina di PRC, all'esterno dei giacimenti, sono inoltre state individuate le "Aree annesse al sito estrattivo (AASE)" in cui sono svolte le attività di seconda lavorazione, finalizzate all'utilizzazione del materiale escavato; tali attività non costituiscono attività mineraria e sono assimilabili a "zone manifatturiere, industriali o produttive collegate alle attività di cava".

4. Per le definizioni e le prescrizioni relative alle sottozone all'interno dei giacimenti sopra elencate e alle Aree annesse al sito estrattivo si rimanda integralmente all'elaborato REL02 - Relazione di adeguamento al Piano Regionale Cave (PRC).

## **Art. 62. Programma aziendale**

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, di cui all'art. 74 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e del Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale n. 63/R del 2016, specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende perseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici, gli interventi edilizi e ambientali, le fasi e i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Esso è redatto, approvato e attuato in conformità alla vigente normativa e alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno.

2. Il programma aziendale assume valore di piano attuativo, ai sensi e per gli effetti della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., nel caso in cui preveda:

- a) la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo superiori 150 mq;
- b) qualsiasi altra nuova costruzione, compresi gli annessi agricoli, o ampliamento di consistenza superiore a mq 300 di superficie edificabile;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni;
- d) ricada all'interno di Beni di interesse storico artistico di cui all'art. 82 delle presenti norme, nuclei rurali di cui all'art. 56 e nuclei storici di cui all'art. 55 delle presenti norme.

In tali casi la documentazione prescritta per il programma aziendale è integrata dai seguenti elaborati:

- documentazione fotografica dalla breve-media-lunga distanza da e verso il bene oggetto di tutela, del complesso e dell'area di pertinenza;
- sezioni territoriali, redatte allo stato attuale e di progetto, adeguate alla tipologia di intervento, all'andamento morfologico dei suoli, all'inserimento trasversale.

3. Il programma aziendale ha i contenuti, le modalità di presentazione e di gestione, le procedure di approvazione e di variazione indicati nella L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e nel Regolamento 63R/2016. Qualora interessi beni paesaggistici, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del



paesaggio, il programma aziendale deve essere corredato di uno specifico studio che individui gli elementi di pregio paesaggistico ambientale e culturale presenti e le modalità per la loro conservazione e per l'eventuale ripristino, in conformità alle disposizioni del PIT-PPR.

### **Art. 63. Superfici fondiarie minime**

1. Salvo diversa prescrizione delle norme relative alle singole aree rurali, le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione e necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli sono quelle prescritte nel PTC della Provincia di Livorno o, in suo difetto, quelle prescritte dall'art. 5 del Regolamento 63R/2016.
2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, fatte salve diverse disposizioni del PTC della Provincia di Livorno, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime.
3. Per la dimostrazione dell'utilizzo produttivo dei terreni, fatte salve le verifiche d'ufficio o diverse disposizioni del PTC della Provincia di Livorno, si assumono le tipologie colturali effettivamente presenti al momento della presentazione del programma aziendale. Eventuali difformità catastali o altre difformità riscontrabili presso la banca dati regionale ARTEA dovranno essere corrette contestualmente al programma: l'istanza dell'eventuale correzione deve far parte della documentazione allegata al programma.
4. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale degli operatori biologici, di cui all'articolo 3 della L.R. n. 49/1997, le superfici fondiarie minime di cui al comma 1 del presente articolo sono ridotte del 30%.
5. Le variazioni delle superfici fondiarie di cui al comma 1 del presente articolo conseguenti a provvedimenti della Regione o della Provincia sono automaticamente recepite dalle presenti norme senza che ciò costituisca variante all'atto di governo.
6. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
  - a) allevamento intensivo di bestiame (15 mq a capo);
  - b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  - c) acquicoltura;
  - d) allevamento di fauna selvatica;
  - e) cinotecnica;
  - f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
  - g) allevamento di equidi.
7. I programmi agricoli, che interessino le formazioni lineari arboree di cui all'art.81, devono essere corredati da idonea documentazione e rappresentazione della consistenza vegetazionale degli individui arborei, nonché da specifici progetti volti a reintegrarne la continuità.
8. I programmi agricoli che interessino le aree delle formazioni ripariali devono essere corredati da idonea documentazione e rappresentazione della consistenza vegetazionale, nonché da specifici progetti volti a reintegrare la continuità delle fasce ripariali.

### **Art. 64. Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale**

1. Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi di qualità del territorio rurale indicati all'art.68 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., il Piano Operativo promuove l'attuazione di:

- a) *buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica*, a cui è necessario attenersi in tutte le aree rurali, per garantire una corretta gestione ai fini idrogeologici e per prevenire i fenomeni di erosione del suolo;
- b) *opere di sistemazione ambientale* a carico di aziende e privati negli interventi di nuova edificazione e negli interventi che comportano la perdita della destinazione agricola, come stabilito dalle presenti norme.

2. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, *buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica* i seguenti interventi:

- garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo, conservando e mantenendo in efficienza ogni componente del reticolo idrografico superficiale e della rete scolante artificiale;
- evitare modifiche dei piani di campagna non giustificati da specifiche esigenze colturali, con particolare riguardo alle aree ad elevata pericolosità idraulica;
- garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
- garantire la tutela, il mantenimento e, ove possibile, l'apertura al pubblico transito, della viabilità minore e degli itinerari culturali ed escursionistici;
- recuperare e mantenere la sentieristica nelle aree boscate consentendone l'accessibilità e la fruizione pubblica;
- conservare e mantenere le tipiche sistemazioni agrarie (quali ad esempio i terrazzamenti collinari, muri a secco, acquidocci, ciglionamenti) e, in generale, i segni del paesaggio agrario consolidato, evitando coltivazioni che possano comprometterne la permanenza.
- tutelare e mantenere in vita la vegetazione ripariale e le sistemazioni arboree di particolare pregio paesaggistico, quali i filari alberati, le formazioni lineari arboree e arbustive non colturali di arredo, di confine (ricorrendo se necessario alla rinaturalizzazione delle fasce ripariali e degli eventuali lembi di specie planiziarie).

3. Sono *opere di sistemazione ambientale* gli interventi di tutela e valorizzazione ambientale associati agli interventi assoggettati a programma aziendale, la cui mancata previsione esclude l'approvazione del programma aziendale stesso. Le opere di sistemazione ambientale sono realizzate in conformità alla vigente normativa e al PTC della Provincia di Livorno.

4. Possono, a titolo esemplificativo, essere considerate opere di sistemazione ambientale i seguenti interventi:

- le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica elencate al comma 2, nei casi in cui non si limitino ad interventi di manutenzione ordinaria ma comportino il recupero, il ripristino e comunque il miglioramento delle risorse ambientali esistenti;
- il ripristino di aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o cattivo utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;
- la realizzazione di opere di sistemazione idraulica-agraria dei fondi associata a progetti di piantumazione di essenze autoctone;
- il recupero di tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio, o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola;

- il completamento, il potenziamento e la realizzazione di corridoi ecologici con manutenzione e/o reimpianto di vegetazione arborea-arbustiva, utilizzando specie vegetali coerenti con il contesto;
- nei filari, la sostituzione di individui appartenenti a specie invasive con individui di specie autoctone;
- nei filari, la sostituzione degli individui malati o pericolosi per la sicurezza pubblica con nuovi individui di analoghe specie.

5. Gli interventi di sistemazione ambientale, correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, devono garantire, nelle aree di pertinenza degli stessi edifici individuate dal programma aziendale e ove previsto dalle presenti norme, un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea e arbustiva e della viabilità minore di matrice storica, la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica e degli elementi di cultura materiale presenti (cippi, recinzioni, fontane, muri in pietra e simili). In nessun caso devono essere riprodotte le sistemazioni ambientali o edilizie proprie delle zone urbane.

6. L'obbligo di realizzare opere di sistemazione ambientale è esteso ai seguenti interventi, anche in assenza di programma aziendale:

- a) costruzione degli annessi rurali che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, di cui all'art.67 delle presenti norme;
- b) costruzione degli annessi rurali non collegabili alle superfici fondiarie minime da coltivare;
- c) mutamento di destinazione d'uso di edifici a uso agricolo, allorché il terreno di proprietà superi l'ettaro.

7. Le opere di sistemazione ambientale devono essere presentate con appositi elaborati progettuali corredati a garanzia da polizza fideiussoria, composti dalla seguente documentazione:

- a) relazione tecnica descrittiva delle opere;
- b) rilievo piano altimetrico delle aree soggette agli interventi di sistemazione ambientale su cartografia in adeguata scala;
- c) documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi soggetti agli interventi;
- d) lo stato di progetto delle opere di sistemazione ambientale;
- e) computo metrico estimativo delle opere di sistemazione ambientale sulla base dei prezzi regionali vigenti.

8. Al termine dei lavori, al fine di ottenere lo svincolo delle garanzie offerte, il titolare dell'autorizzazione deve presentare:

- a) la relazione finale di asseveramento, con documentazione fotografica, attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto iniziale;
- b) gli elaborati cartografici alle scale di cui sopra;
- c) il computo metrico a consuntivo.

9. Non rientrano nelle opere di sistemazione ambientale a titolo indicativo e non esaustivo:

- a) gli interventi in prevenzione dagli incendi definiti dal piano antincendio boschivo regionale (art. 74 L.R. 39/2000);
- b) gli interventi di prevenzione del rischio idrogeologico e idraulico individuati all'interno del Documento Operativo per la Difesa del Suolo previsto dall'art. 3 della L.R. 80/2015;
- c) gli interventi di tutela della fauna e della flora protette previste dalla L.R. 80/2015;



- d) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- e) gli interventi di cui al comma 3 non documentati da idonee elaborazioni che ne comprovino la necessità di esecuzione.

10. Ove ammesso dal PTC della Provincia di Livorno, nei casi in cui le caratteristiche aziendali non consentano la realizzazione di adeguate opere di sistemazione ambientale all'interno dell'ambito aziendale, tali opere possono essere realizzate anche all'esterno, se finalizzate alla realizzazione e/o gestione di aree a verde pubblico o di interesse pubblico.

11. Le misure di mitigazione di cui al paragrafo 6.3 dello Studio di incidenza del P.O. sono prioritarie in caso di interventi assoggettati a valutazione di incidenza e sono altresì ritenute opere di miglioramento agricolo e ambientale in caso di Piano dei tagli e Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.

12. Le buone pratiche e le opere di sistemazione ambientale del presente articolo, nonché le misure di mitigazione di cui al paragrafo 6.3 dello Studio di incidenza del P.O. possono essere effettuate anche in aree non in possesso del soggetto attuatore, previa convenzione o scrittura privata con i soggetti proprietari.

## **TITOLO 2 - NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO**

### **Art. 65. Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale**

1. In coerenza con l'art. 71 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e del Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale n. 63/R del 2016, in assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti all'imprenditore agricolo (IAP e non IAP) sempreché non comportino la deruralizzazione, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, e salvo i limiti e le condizioni previste nel Titolo 2 Parte 2 delle presenti norme, i seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- interventi pertinenziali;
- addizioni volumetriche;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- ripristino edifici crollati o demoliti;
- piscine ed impianti;
- gli interventi costituenti attività edilizia libera;
- altri interventi minori, quali ad esempio: interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze delle persone con disabilità; interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati; interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica.

2. In assenza di PAPMAA, sul patrimonio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti solo agli IAP, nel rispetto degli strumenti territoriali ed urbanistici, i seguenti interventi (non comportanti deruralizzazione):



- a) interventi di ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi;
  - b) trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui sopra.
3. Gli interventi di cui alle lettere a) e b) possono comportare un aumento delle unità residenziali rurali, ferma restando la destinazione d'uso agricola e limitata al caso in cui tali unità siano già esistenti nell'edificio, in coerenza con l'articolo 71, comma 3 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.
4. Tutti gli interventi consentiti devono, comunque, tenere conto delle limitazioni e prescrizioni in relazione alla classe di riferimento di cui alla Parte 2, Titolo 2 delle presenti norme.

#### **Art. 66. Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale**

1. In coerenza con l'art. 70 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e dell'art.1 del Regolamento 63R/2016, l'installazione di manufatti aziendali temporanei, realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre, aventi le suddette caratteristiche, è consentita nell'intero territorio rurale e costituisce attività edilizia libera, soggetta a comunicazione, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con l'ulteriore esclusione rispetto a:
- a) aree boscate ai sensi della L.R. 39/2000;
  - b) formazioni ripariali.
2. I manufatti aziendali non temporanei, comprese le serre, di cui all'art.70 comma 3 lettera a) della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e all'art.2 e 3 del Regolamento 63R/2016, ovvero riferibili alle seguenti fattispecie: silos, tettoie, concimaie, basamenti o platee, strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile, serre fisse, volumi tecnici ed altri impianti, manufatti prefabbricati di semplice installazione, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui, vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali, vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo, strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento. Essi devono avere le seguenti caratteristiche:
- a) altezza massima non superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine;
  - b) nel caso di serre con tipologia a tunnel è considerata solo l'altezza al culmine;
  - c) non possono mutare destinazione d'uso;
  - d) possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
3. È comunque ammessa l'installazione di tetterie e/o pensiline (aperte su 3 lati), per le funzioni di carico e scarico, con una profondità massima di ml 3, aventi le caratteristiche di cui al comma 1, da porre in aderenza al manufatto.
4. Per tali manufatti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.



**Art. 67. Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale**

1. In coerenza con l'art. 6 del D.P.G.R. 63R/2016 la costruzione di nuovi annessi agricoli minimi, di cui all'art. 73, comma 5, L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., strettamente necessari all'attività delle aziende agricole, che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli aventi complessivamente superficie coperta inferiore a 300 mq.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli di cui al presente articolo è ammessa purché l'azienda agricola mantenga in produzione terreni per superfici maggiori od uguali al 50% delle superfici all'art. 63 delle presenti norme per una SE massima di 300 mq.
3. La realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui al comma 2 è ammessa in tutto il territorio rurale, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con l'ulteriore esclusione di quanto individuato nelle tavole DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000 rispetto a:
  - a) ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici (art. 57 delle presenti norme);
  - b) ambiti periurbani (art. 58 delle presenti norme);
  - c) fulcri visivi, tratti di percorsi con elevata panoramicità e fasce di attenzione (art. 81 delle presenti norme);
  - d) aree boscate (art. 85 delle presenti norme).
4. La realizzazione di annessi non deve, inoltre, interrompere la continuità di:
  - a) formazioni lineari arboree (art. 81 delle presenti norme);
  - b) formazioni lineari arbustive (art. 81 delle presenti norme);
  - c) viabilità minore e itinerari culturali ed escursionistici (art. 81 delle presenti norme).
5. Laddove si rendesse necessaria l'eliminazione di una porzione delle formazioni arboree o arbustive, si dovrà compensare prevedendo interventi di infoltimento, privilegiando l'uso delle specie esistenti; laddove si rendesse necessaria l'interruzione della viabilità l'intervento dovrà prevederne la ricomposizione con un nuovo tratto con le stesse caratteristiche, in termini dimensionali e materici, di quello rimosso.
6. La costruzione di nuovi annessi agricoli deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda. Il dimensionamento dovrà essere accertato e certificato da parte di un tecnico abilitato e competente in materia.
7. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C. della Provincia di Livorno, devono essere realizzati con materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed i fabbricati tradizionali nonché al ricorso alle energie rinnovabili.
8. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti 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) acquicoltura;
  - d) allevamento di fauna selvatica;
  - e) cinotecnica;
  - f) allevamenti zootecnici minori;



g) allevamento di equidi.

9. Di norma, per le attività di cui alle lettere b, c, d, e, f e g del precedente comma, la dimensione massima dei nuovi annessi non potrà superare complessivamente i 150 mq di SE e comunque, le superfici fondiari minime di cui all'art. 6 comma 5 del DPGR 63R/2016 necessarie per la costruzione di tali annessi saranno stabilite sulla base del tipo di attività/allevamento in base alla norma del benessere animale, tenendo conto delle necessità che dovranno essere adeguatamente dimostrate nel rispetto dei requisiti previsti dalle vigenti normative.

10. La realizzazione di tali annessi è subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, in cui si stabilisca l'obbligo per lo stesso richiedente:

- a) di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
- b) di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
- c) di mantenere il fondo in produzione e di effettuare la manutenzione ambientale;
- d) assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento;
- e) di assoggettarsi alla rimozione dell'annesso qualora siano cessate le esigenze aziendali ad esso connesse.

#### **Art. 68. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale**

1. Salvo i limiti e le condizioni previste alla Parte 2, Titolo 2 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, salvaguardando l'edilizia di valore storico-testimoniale e rispettando le superfici fondiari minime previste dal PTC o dal regolamento regionale, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72, comma 1, lett. a), b bis), b ter) della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e del Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale n. 63/R del 2016.

2. Nel territorio agricolo sono, altresì, consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 134, comma 1, lett. f), della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 60 delle presenti norme, e limitatamente agli edifici agricoli classificati con classe 4 e 5 ai sensi degli artt. 13 e 14 delle presenti norme, facenti parte di aziende con superfici uguali o superiori ai minimi di cui all'art. 63, con l'ulteriore esclusione di quanto individuato nella tavola DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000 rispetto a:

- a) ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici (art. 57 delle presenti norme);
- b) ambiti periurbani (art. 58 delle presenti norme);
- c) fulcri visivi, tratti di percorsi con elevata panoramicità e fasce di attenzione (art. 81 delle presenti norme);
- d) aree boscate (art. 85 delle presenti norme).

3. Gli interventi di cui al presente articolo, sono consentiti nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 72 comma 2 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e del Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale n. 63/R del 2016.

#### **Art. 69. Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale: annessi agricoli**

1. Ai sensi dell'art. 73 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e del Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale n. 63/R del 2016 la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente



al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi e con la classe loro attribuita.

2. La realizzazione di nuovi annessi agricoli che costituiscono pertinenza dei fondi agricoli deve essere commisurata alla capacità produttiva delle aziende stesse e con impegno al mantenimento delle superfici fondiarie minime.

3. La costruzione dei nuovi annessi è soggetta all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del PAPMAA e alla sottoscrizione da parte del richiedente di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, che vincoli l'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quelle previste dal vigente P.T.C. della Provincia di Livorno, alle seguenti condizioni:

- a) previa approvazione del programma aziendale;
- b) non vengano alienate separatamente edifici rurali e le superfici fondiarie correlate;
- c) l'intervento non comporti rilevanti modificazioni della morfologia dei luoghi;
- d) vengano mantenute le pertinenze degli edifici non più utilizzabili a fini agricoli.
- e) non venga modificata, per il periodo di validità del PAPMAA, la destinazione d'uso degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività aziendale.
- f) non vengano corredati da dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- g) privilegiando la dislocazione degli annessi in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo per creazione viabilità ed altre strutture di servizio;
- h) evitando la frammentazione dei fondi e l'eccessiva proliferazione di edifici nel territorio rurale;
- i) evitando posizioni di belvedere panoramico o di mezza costa su terreni collinari.

4. La realizzazione degli annessi di cui al comma 2 è ammessa in tutto il territorio rurale, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con l'ulteriore esclusione di quanto individuato nella tavola DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000 rispetto a:

- a) nuclei storici (art. 55 delle presenti norme);
- b) ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici (art. 57 delle presenti norme);
- c) ambiti periurbani (art. 58 delle presenti norme);
- d) fulcri visivi, tratti di percorsi con elevata panoramicità e fasce di attenzione (art.81 delle presenti norme);
- e) aree boscate (art. 85 delle presenti norme).

5. La realizzazione di annessi non deve, inoltre, interrompere la continuità di:

- a) formazioni lineari arboree (art.81 delle presenti norme);
- b) formazioni lineari arbustive (art.81 delle presenti norme);
- c) viabilità minore e itinerari culturali ed escursionistici (art. 81 delle presenti norme).

6. Laddove si rendesse necessaria l'eliminazione di una porzione delle formazioni arboree o arbustive, l'intervento dovrà prevedere interventi di infoltimento, privilegiando l'uso delle specie esistenti; laddove si rendesse necessaria l'interruzione della viabilità l'intervento dovrà prevederne la ricomposizione con un nuovo tratto con le stesse caratteristiche, in termini dimensionali e materici, di quello rimosso.

7. Gli annessi agricoli sono costruzioni destinate in via esclusiva ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico-venatorie e prive di dotazioni idonee ad



utilizzo abitativo, commerciale non aziendale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.

8. Gli annessi agricoli possono configurarsi, in tutto o in parte, come locali interrati o seminterrati, costituendo volumetrie computate come volume edificabile (VE) ai sensi dell'art.23 del DPGR 39R/2018.

9. Gli annessi agricoli devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati e comunque, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di valutazione dei progetti edilizi, di impartire indicazioni in senso diverso al fine di mitigare il più possibile l'effetto visivo generato dai nuovi annessi.

10. I nuovi manufatti devono essere ubicati al suolo rispettando l'andamento naturale dei terreni, conseguendo aggregazione significativa con i fabbricati esistenti, evitando movimenti di terra che alterino sostanzialmente la struttura morfologica complessiva del sito.

11. Le nuove costruzioni possono essere realizzate in muratura, con materiali e finiture il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni a uso abitativo.

12. L'accesso ad eventuali locali interrati dovrà essere assicurato mediante scale, rampe della larghezza massima di ml 4.00, ovvero montacarichi ubicati all'interno della proiezione a terra della superficie coperta dell'edificio.

13. La copertura dovrà essere a capanna o a padiglione con falde inclinate con una pendenza compresa tra il 25% e 30% e con un aggetto di gronda non superiore a ml 0,80. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio (coppi ed embrici o tegole portoghesi) e coerente al contesto paesaggistico. Per tutti i manufatti con SE superiore ai mq 1.000 la pendenza della copertura non potrà essere superiore al 25%. Nei casi in cui la morfologia dei terreni lo permetta è ammessa la realizzazione di tetti-giardino.

14. In aderenza al manufatto per le funzioni di carico e scarico e deposito dei prodotti agricoli è consentita la realizzazione di tettoie con profondità massima di ml 4.00.

15. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi della presente norma non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

16. La volumetria dei nuovi annessi è determinata ai sensi dell'art. 23 del DPGR 39R/2018.

17. Gli annessi agricoli devono essere realizzati preferibilmente con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, nonché all'utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il P.I.E.R. e con il P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P. della Provincia di Livorno.

#### **Art. 70. Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale: residenza agricola**

1. Ai sensi dell'art. 73 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e del Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale n. 63/R del 2016 la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi e con la classe loro attribuita.

2. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è consentita nel territorio rurale ove ne sia dimostrata la necessità in rapporto alla conduzione aziendale per una Scal (di cui all'art.11 del DPGR 39R/2018) massima di 150 mq per unità, commisurando l'intervento alle esigenze della famiglia dell'imprenditore o dei salariati fissi e nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) ubicazione nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una coerenza con i caratteri morfo-tipologici dell'edilizia rurale esistente. L'accesso ad eventuali locali interrati dovrà essere assicurato mediante scale, rampe della larghezza massima di ml 4,00, ovvero montacarichi ubicati all'interno della proiezione a terra della superficie coperta dell'edificio;
  - b) ubicazione nel rispetto dell'andamento naturale dei terreni, evitando movimenti di terra che alterino sostanzialmente la struttura morfologica complessiva del sito e conseguendo una aggregazione significativa con i fabbricati esistenti;
  - c) nel rispetto della conformazione morfologica dei siti, i limiti superiori delle coperture non dovranno superare le linee di crinale o le vette dei poggi nelle aree collinari, né occludere i varchi o compromettere le visuali panoramiche e paesaggistiche. Nei casi in cui la morfologia dei terreni lo permetta è ammessa la realizzazione di tetti-giardino.
  - d) mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
  - e) ubicazione dei nuovi interventi edilizi solo in prossimità dei nuclei poderali, se esistenti, e lungo strade esistenti. Non è consentita la realizzazione di nuove strade se non strettamente funzionali e di accesso ai fondi agricoli;
  - f) impianto planivolumetrico impostato con volumi netti e piante regolari; è vietata la realizzazione di terrazze a tasca;
  - g) ricorso a materiali, colori, elementi di finitura di tipo tradizionale rurale tali da non produrre effetti incoerenti col contesto;
  - h) le soluzioni progettuali finalizzate alla produzione di energia per l'autoconsumo da fonti rinnovabili devono essere integrate all'architettura;
  - i) dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse ambientali e alle problematiche di natura idrogeologica;
  - j) applicazione dei criteri costruttivi atti a ridurre i consumi e i fabbisogni energetici.
  - k) le nuove edificazioni ad uso abitativo non potranno essere addossate a murature di terrapieno e scarpate e dovranno essere poste ad un livello superiore a ml 1,00 rispetto al ciglio di sponda dei corsi d'acqua circostanti.
3. La realizzazione della residenza rurale di cui al comma 2 è ammessa in tutto il territorio rurale, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con le ulteriori limitazioni individuate nelle tavole DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000 rispetto a:
- a) nuclei storici (art. 55 delle presenti norme);
  - b) ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici (art. 57 delle presenti norme);
  - c) ambiti periurbani (art. 58 delle presenti norme);
  - d) fulcri visivi, tratti di percorsi con elevata panoramicità e fasce di attenzione (art. 81 delle presenti norme);
  - e) aree boscate (art. 85 delle presenti norme).
4. La realizzazione di nuove residenze agricole non deve, inoltre, interrompere la continuità di:
- a) formazioni lineari arboree (art. 81 delle presenti norme);
  - b) formazioni lineari arbustive (art. 81 delle presenti norme);
  - c) viabilità minore e itinerari culturali ed escursionistici (art. 81 delle presenti norme).
5. Laddove si rendesse necessaria l'eliminazione di una porzione delle formazioni arboree o arbustive, si dovranno prevedere interventi di infoltimento, privilegiando l'uso delle specie esistenti;



laddove si rendesse necessaria l'interruzione della viabilità l'intervento dovrà prevederne la ricomposizione con un nuovo tratto con le stesse caratteristiche, in termini dimensionali e materici, di quello rimosso.

6. La volumetria dei nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è determinata ai sensi dell'art. 23 del DPGR 39R/2018.

### **TITOLO 3 - NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO**

#### **Art. 71. Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici**

1. Gli interventi e le sistemazioni che interessano aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola, comprese le installazioni stagionali di cui all'art. 136, comma 2, lett. c bis), L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. situati in territorio rurale devono:

- a) assicurare il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi;
- b) privilegiare il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza;
- c) non comportare alterazione della struttura morfologica dei terreni;

2. Gli interventi di cui al presente articolo devono perseguire le indicazioni di cui al Titolo 1 della Parte 6 delle presenti norme.

#### **Art. 72. Manufatti per l'attività agricola amatoriale**

1. I manufatti per l'attività agricola amatoriale devono essere realizzati al fine di garantire il mantenimento dell'attività agricola e la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio rurale nel rispetto della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e del Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale n. 63/R del 2016 e devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- a) interamente in legno o altri materiali leggeri purché la finitura non sia in contrasto con i caratteri del contesto rurale in cui si collocano, ancorati al suolo senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura;
- b) costituiti da un unico corpo di fabbrica di forma semplice e regolare, con copertura monofalda con manto costituito da guaine di colore verde scuro o grigio ardesia;
- c) l'altezza utile in corrispondenza della gronda non dovrà essere superiore a m. 2,50.

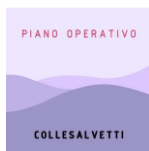
2. I manufatti per l'attività agricola amatoriale hanno esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, sono privi di dotazioni impiantistiche idonee all'utilizzo abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo (art.12 c.1 del Regolamento 63/R del 2016).

3. L'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è consentita:

- a) se non sussistono sul fondo costruzioni stabili legittime utilizzabili allo stesso scopo;
- b) se sul fondo è presente una costruzione stabile legittima di dimensioni inferiori a quelle massime consentite ai sensi del successivo comma 9.

4. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non deve interrompere la linearità delle:

- a) formazioni lineari arboree (art. 81 delle presenti norme);
- b) formazioni lineari arbustive (art. 81 delle presenti norme);
- c) viabilità minore e itinerari culturali ed escursionistici (art. 81 delle presenti norme).



5. Laddove si rendesse necessaria l'eliminazione di una porzione delle formazioni arboree o arbustive, si dovranno prevedere interventi di infoltimento, privilegiando l'uso delle specie esistenti; laddove si rendesse necessaria l'interruzione della viabilità l'intervento dovrà prevederne la ricomposizione con un nuovo tratto con le stesse caratteristiche, in termini dimensionali e materici, di quello rimosso.

6. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve essere contestualizzato con l'assetto agrario esistente.

7. I soggetti abilitati all'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo sono gli operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero, ovvero privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo.

8. La superficie coperta dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo non può comunque superare i 16 mq ed è determinata in funzione dei seguenti parametri, riferiti alle superfici minime del fondo:

Superficie territoriale (mq)	Superficie edificabile (mq)
$2.500 \leq x \leq 3.499$	10
$3.500 \leq x \leq 4.999$	12
$x \geq 5000$	16

9. Le superfici di cui al precedente comma devono essere contigue e non conseguire a frazionamenti parziali di fondi agricoli posti in essere successivamente alla data di approvazione del presente P.O.

10. Su ciascun fondo è ammessa una sola costruzione; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto paesaggistico ed ambientale (annessi precari, baracche, manufatti e simili, purché legittimi), o comunque con le prescrizioni delle presenti norme, la realizzazione del nuovo annesso o manufatto è subordinata alla rimozione dell'annesso esistente, privilegiando la nuova costruzione nello stesso;

11. La realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo è consentita previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto d'obbligo dovrà contenere anche:

- a) l'impegno a mantenere in produzione i terreni cui il manufatto è riferito;
- b) l'impegno alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o nel caso che vengano meno le superfici minime previste dal precedente comma 9.

12. L'atto d'obbligo contiene la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale, di cui all'art. 64, tesi al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché alla tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

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

14. Non è consentito l'accorpamento di due o più manufatti di cui al presente articolo ad eccezione degli Ambiti periurbani dove è prescritto l'accorpamento tra due superfici contigue.



### **Art. 73.Box per il ricovero amatoriale di equidi**

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero amatoriale di equidi è consentita nell'intero territorio rurale, nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo, ad eccezione delle aree agricole E5, E6 ed E7 (art.60 delle presenti norme).
2. È consentita la realizzazione di box per il ricovero di equidi, e di un relativo annesso, nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a) superficie fondiaria minima non inferiore a mq 1.000;
  - b) costruzione del box e dell'annesso in legno;
  - c) Superficie coperta massima del box di 10 mq per capo, fino ad un massimo di superficie di 45 mq per tre capi;
  - d) Superficie coperta massima dell'annesso pari a mq 30;
  - e) il numero massimo dei capi pari a tre unità;
  - f) siano posti a distanza superiore a metri 100 da edifici residenziali della stessa proprietà e a distanza di metri 200 da edifici residenziali di altra proprietà, a distanze di cui alle normative di settore da confini di proprietà e dalle strade.
3. La realizzazione dei box di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro ed alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze.
4. Ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, i box sono ammessi con l'ulteriore esclusione rispetto a:
  - a) ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici (art. 57 delle presenti norme).;
  - b) ambiti periurbani (art. 58 delle presenti norme);
  - c) fulcri visivi, tratti di percorsi con elevata panoramicità e fasce di attenzione (art. 81 delle presenti norme).
5. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non deve interrompere la linearità delle:
  - a) formazioni lineari arboree (art. 81 delle presenti norme);
  - b) formazioni lineari arbustive (art. 81 delle presenti norme);
  - c) viabilità minore e itinerari culturali ed escursionistici (art. 81 delle presenti norme).
6. Laddove si rendesse necessaria l'eliminazione di una porzione delle formazioni arboree o arbustive, si dovranno prevedere interventi di infoltimento, privilegiando l'uso delle specie esistenti; laddove si rendesse necessaria l'interruzione della viabilità l'intervento dovrà prevederne la ricomposizione con un nuovo tratto con le stesse caratteristiche, in termini dimensionali e materici, di quello rimosso.

### **Art. 74.Altri manufatti per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani**

1. È consentita la realizzazione di ricoveri per animali di bassa corte ad uso amatoriale, felini e cani aventi le seguenti caratteristiche:
  - a) superficie massima dello spazio recintato di mq 25 e comunque nel rispetto della normativa del benessere animale;
  - b) recinzione metallica con paletti in legno o ferro verniciato di altezza max. di mt. 1,80 e con la possibilità di collocare la recinzione anche in copertura;
  - c) manufatto per il ricovero avente Superficie coperta non maggiore al 50% dell'area recintata;



- d) mitigazioni con schermature con siepi di piante autoctone per limitare l'impianto visivo dei manufatti.
  - e) siano posti a distanza di almeno metri 200 da edifici residenziali di altra proprietà.
2. La realizzazione dei ricoveri di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro ed alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze.
3. La realizzazione dei ricoveri ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, è ammessa con l'ulteriore esclusione rispetto ai fulcri visivi, tratti di percorsi con elevata panoramicità e fasce di attenzione (art. 81 delle presenti norme).
4. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non deve interrompere la linearità delle:
- a) formazioni lineari arboree (art. 81 delle presenti norme);
  - b) formazioni lineari arbustive (art. 81 delle presenti norme);
  - c) viabilità minore e itinerari culturali ed escursionistici (art. 81 delle presenti norme).
5. Laddove si rendesse necessaria l'eliminazione di una porzione delle formazioni arboree o arbustive, si dovranno prevedere interventi di infoltimento, privilegiando l'uso delle specie esistenti; laddove si rendesse necessaria l'interruzione della viabilità l'intervento dovrà prevederne la ricomposizione con un nuovo tratto con le stesse caratteristiche, in termini dimensionali e materici, di quello rimosso.
6. Le strutture di cui al presente articolo sono ammesse per la detenzione di animali a scopo amatoriale in numero massimo di:
- a) cinque esemplari canini;
  - b) dieci felini;
  - c) dieci unità da bassa corte.
7. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente essere sottoposte a adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.
8. Le strutture di cui al presente articolo non possono essere alienate separatamente dal fondo sul quale insistono e devono essere rimosse al cessare dell'attività.

#### **Art. 75. Manufatti per il ricovero di bovini, suini e ovicapri**

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero amatoriale di bovini, suini e ovicapri è consentita nell'intero territorio rurale, nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo.
2. È consentita la realizzazione di box per il ricovero di bovini, suini e ovicapri nel rispetto dei seguenti criteri:
- a) costruzione del box in legno;
  - b) superficie coperta massima del box di 15 mq per capo, fino ad un massimo di superficie di 45 mq;
  - c) il numero massimo dei capi pari a:
    - a. tre unità per bovini o suini;
    - b. dieci unità per gli ovicapri
  - d) siano posti a distanza superiore a metri 100 da edifici residenziali della stessa proprietà e a distanza di metri 200 da edifici residenziali di altra proprietà, a distanze di cui alle normative di settore da confini di proprietà e dalle strade.



3. Ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, i box sono ammessi con l'ulteriore esclusione rispetto a:
  - a) ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici (art. 57 e art. 55 delle presenti norme);
  - b) ambiti periurbani (art. 58 delle presenti norme);
  - c) fulcri visivi, tratti di percorsi con elevata panoramicità e fasce di attenzione (art. 81 delle presenti norme);
  - d) aree agricole E5, E6 ed E7 (art.60 delle presenti norme).
4. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non deve interrompere la linearità delle:
  - a) formazioni lineari arboree (art. 81 delle presenti norme);
  - b) formazioni lineari arbustive (art. 81 delle presenti norme);
  - c) viabilità minore e itinerari culturali ed escursionistici (art. 81 delle presenti norme).
5. Laddove si rendesse necessaria l'eliminazione di una porzione delle formazioni arboree o arbustive, si dovranno prevedere interventi di infoltimento, privilegiando l'uso delle specie esistenti; laddove si rendesse necessaria l'interruzione della viabilità l'intervento dovrà prevederne la ricomposizione con un nuovo tratto con le stesse caratteristiche, in termini dimensionali e materici, di quello rimosso.
6. La realizzazione dei box di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro ed alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze.

#### **Art. 76. Manufatti e altri interventi edilizi per esigenze venatorie**

1. Nel territorio rurale sono ammessi i manufatti a carattere venatorio, di cui all'art. 34bis lett. a) della LR 3/1994 e all'art. 78 della LR 65/14, nonché gli interventi edilizi sul patrimonio esistente, di cui all'art. 34bis lett. b) della LR 3/1994 e all'art. 79 della LR 65/14, ad eccezione di quelli finalizzati alla realizzazione delle case per le squadre di caccia al cinghiale, ammessi solo nelle zone E5 (di cui all'art. 60 delle presenti norme).
2. In ogni caso si dovrà privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente e la salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale sulla formazione di manufatti ex novo. Questi ultimi dovranno comunque attenersi ai caratteri architettonici, tipologici e materici dell'edilizia rurale.

#### **Art. 77. Recinzioni**

1. Laddove consentite dalle presenti norme, le nuove recinzioni nelle zone agricole dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a) limitare il frazionamento dei campi coltivati;
  - b) non introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi rurali, quali muretti, cancellate, siepi topiarizzate (geometriche) realizzate con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti).
2. Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità minore e agli itinerari culturali ed escursionistici di cui all'art. 81 delle presenti norme, nonché la fruizione collettiva del paesaggio. In caso di intersezioni della recinzione privata con la viabilità minore e gli itinerari di cui sopra, l'accessibilità pedonale deve essere garantita attraverso l'utilizzo di un cancello con entrata libera.



3. Le recinzioni devono quanto più possibile porsi lungo segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici, non devono presentare cordonato rialzato rispetto il piano di campagna, né utilizzare palonerie in cemento.
4. In caso di aree destinate ad allevamenti, è consentita la realizzazione di staccionate lignee e/o con reti a maglia sciolta o cavi elettrificati comunque di altezza non superiore ml 2.
5. Nel caso di resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le stesse costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto. Non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria come, ad esempio, le corti private a uso collettivo.
6. Per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipici locali.
7. L'eventuale cancello di accesso di recinzioni non a servizio della pertinenza dell'edificato dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato) in continuità con il disegno della recinzione.

#### **Art. 78. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola**

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 79, comma 1, L.R.T. 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii., gli interventi indicati alla Parte 2 Titolo 2 delle presenti norme, sulla base della classificazione attribuita a ciascun edificio dal presente P.O., con le precisazioni e integrazioni contenute nei successivi commi.
2. Al fine di rendere idonei gli edifici alle esigenze connesse all'attività venatoria sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 senza incrementi di volume.
3. Gli interventi di cui al comma 1 possono comportare un incremento delle unità abitative fino ad un massimo di n. 3 per edificio.
4. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale sono ammissibili se l'unità interessata presenta SE non inferiore a mq 60. Per l'ipotesi di frazionamento di immobili residenziali ovvero qualora il mutamento della destinazione d'uso consegua a frazionamento di preesistente unità, l'intervento dovrà assicurare la superficie minima di mq 60 di SE per ogni unità immobiliare.
5. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono:
  - a) recuperare l'intera SE legittima esistente alla data di adozione del presente P.O., ove inferiore a 250 mq;
  - b) recuperare l'intera SE legittima esistente alla data di adozione del presente P.O. qualora il manufatto sia di classe 1 o 2;
6. Negli edifici a destinazione produttiva, su un solo lato e in aderenza al manufatto, per le funzioni di carico e scarico o deposito, è consentita la realizzazione di una tettoia con profondità massima di ml 4,00.
7. È consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato di superficie utile netta non superiore a mq 20 nel numero di una per ogni unità immobiliare ad uso abitativo.
8. Per favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici, è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento, preferibilmente all'edificio principale fino a raggiungere la superficie utile lorda preesistente.
9. Per gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione agricola, o artigianale è ammesso il recupero della intera SE.



10. La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della SE è consentita solo all'interno del perimetro dell'edificio fuori terra.

### **Art. 79. Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola**

1. Il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti, ove consentito dalla disciplina delle singole aree rurali, è ammesso alle condizioni indicate negli artt. 81, 82 ed 83 della LR 65/2014, nonché nel rispetto delle disposizioni del presente articolo: per il mutamento della destinazione agricola degli annessi e degli edifici rurali ad uso abitativo con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 (entrata in vigore DPGR 5R/2007) vale quanto disciplinato dall'art. 81 comma 1 e comma 3 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.. Per il mutamento della destinazione agricola degli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, vale quanto disciplinato dall'art. 81 c.2 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.

2. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono recuperare l'intera SE legittima esistente alla data di adozione del presente P.O. se l'unità interessata presenta SE non inferiore a mq 60 e fino a mq 250 nel rispetto dei seguenti requisiti:

- a) se l'unità interessata presenta SE inferiore a mq 60 il cambio d'uso è ammesso solo nel caso di manufatti di classe 1 e 2;
- b) se l'unità interessata presenta SE inferiore a mq 60 e non è classificata, il cambio d'uso è ammesso solo per gli immobili che presentano caratteri di interesse storico-architettonico, da documentare adeguatamente, e nel rispetto dei limiti di cui al DM 5 luglio 1975;
- c) ove il mutamento della destinazione d'uso consegua a frazionamento di preesistente unità, l'intervento deve assicurare una media per unità abitativa pari a mq 60 di SE;
- d) il limite di mq 250 non sussiste qualora il manufatto sia di classe 1 o 2;

3. Per gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione artigianale è ammesso il recupero della intera SE.

4. Ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per SE pari o superiore a mq 500, il mutamento è soggetto a previa approvazione di programma aziendale avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero, nel rispetto dei requisiti che seguono:

- a) l'intervento deve assicurare il mantenimento delle superfici e delle sistemazioni pertinenziali contenute nel titolo abilitativo con cui si è provveduto alla realizzazione del manufatto oggetto di mutamento di destinazione;
- b) il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monocalci;
- c) deve sussistere disponibilità di prelievo di SE dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E. di riferimento. Nell'ambito delle diverse U.T.O.E. sono suscettibili di assenso gli interventi contenuti entro le quantità massime previste secondo criterio di prevenzione temporale.

5. Il cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola verso la funzione turistico ricettiva è ammesso secondo il procedimento di cui al precedente comma 6, entro i limiti di mq 800 di SE, ancorché posto in essere in distinti interventi.

6. Gli interventi di sistemazione ambientale da realizzare, ai sensi dell'art. 83 comma 4 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro sono disciplinati all'art. 64 delle presenti norme.



## **PARTE 6 – NORMATIVA PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO, DELL'AMBIENTE E PER LA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI**

### **TITOLO 1 – NORMATIVA GENERALE**

#### **Art. 80. Disposizioni generali**

1. Il Piano Strutturale vigente contiene una specifica ricognizione dei beni ambientali e paesaggistici cui associa un'apposita disciplina, attribuendo loro valenza paesaggistica. Il presente Piano rende operativa detta disciplina, in conformità al P.I.T./P.P.R. e prescrive le regole generali e specifiche per i beni ambientali e paesaggistici.
2. La disciplina di cui alla presente Parte si conforma alle disposizioni di cui al P.S. e integra la disciplina di cui alle altre Parti delle presenti norme; in ipotesi di contrasto, prevale su di essa.
3. La disciplina di cui alla presente Parte si applica a tutto il territorio comunale.
4. I beni culturali e paesaggistici di cui alla presente Parte sono disciplinati ai sensi degli articoli seguenti, che fissano gli obiettivi con valore di indirizzo, da perseguire in relazione agli ambiti di paesaggio riconosciuti nel P.S., le direttive da attuare e le prescrizioni d'uso da rispettare. Qualora si verifichi la concorrenza di più prescrizioni in relazione al medesimo areale prevalgono quelle più restrittive.
5. In relazione alla disciplina dei beni culturali e paesaggistici e al fine di semplificare la possibile concorrenza delle specifiche discipline è stata individuata, all'art. 81 delle presenti norme, una normativa generale di riferimento coerente alle caratteristiche e alle relative regole invariante riconosciute nel P.S.
6. Nelle zone comunali sottoposte a vincoli sovraordinati la realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto, oltre che della disciplina del P.S. a cui si rimanda integralmente, alle disposizioni delle singole normative in materia (vincolo idrogeologico, vincolo risorse acque destinate al consumo umano, protezione delle bellezze naturali, artistiche e storiche, rispetto stradale, rispetto cimiteriale, servitù di elettrodotto, ecc.).
7. In ogni caso le presenti norme si intendono modificate per effetto di sopravvenute disposizioni legislative statali o regionali.

#### **Art. 81. Caratteri costitutivi della struttura paesaggistica patrimoniale**

1. Il P.O. distingue i caratteri costitutivi della struttura paesaggistica patrimoniale nell'elaborato DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C - Disciplina dei suoli in territorio rurale in scala 1: 10.000 e li enumera con la specifica normativa nei commi seguenti.
2. **Itinerari culturali ed escursionistici**
  - a) Le attrezzature, gli impianti e le strutture necessarie alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi e devono assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.
  - b) Ferme restando le esigenze legate alla sicurezza della circolazione, mantenere i caratteri connotativi della trama viaria storicizzata e i manufatti che costituiscono valore storico-documentale, garantendo la continuità e la percorribilità della viabilità e la coerenza degli eventuali nuovi tratti viari con il contesto paesaggistico (tracciati, caratteristiche geometriche, finitura, opere d'arte, equipaggiamento vegetale).

- c) Gli interventi sui percorsi della viabilità storicizzata e della sentieristica sono ammessi a condizione che:
- I. siano conservati i tracciati nella loro consistenza materiale e configurazione, evitando modifiche degli sviluppi longitudinali e trasversali;
  - II. siano conservate le opere e i manufatti di corredo di valore storico culturale e documentale;
  - III. siano mantenuti l'assetto figurativo delle aree a margine dei tracciati antichi e le alberature a corredo di valore paesaggistico.

3. **Fulcri visivi, tratti di percorsi con elevata panoramicità e fasce di attenzione:** sono luoghi assunti storicamente come i più idonei all'esperienza visuale della rilevanza estetica di ampie porzioni di paesaggio e come tali fattori di identità e di valore paesaggistico già individuati dal Piano Strutturale nell'elaborato "B3- I valori e le qualità percettive" redatto in scala 1: 20.000.

- a) In quanto capisaldi percettivi, tali luoghi costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali dei paesaggi. Sono elementi da tutelare:
  - I. la libera accessibilità dei luoghi;
  - II. l'assenza di ostacoli alla visione;
  - III. la tutela dall'inquinamento luminoso.
- b) Al fine di garantire gli elementi di cui alla precedente lettera, le fasce di attenzione rappresentate lateralmente ai tracciati di cui al presente articolo sono sottoposte, in caso di nuova edificazione, a una verifica attestante, mediante elaborato progettuale contenente una fotosimulazione, che la quota sommitale dell'edificio sia pari o inferiore a quella del punto di vista più prossimo collocato sul percorso.
- c) La prescrizione di cui alla lettera precedente, in quanto finalizzata alla tutela della panoramicità del punto di osservazione, non osta alla realizzazione di manufatti a raso (quali piscine, campi da tennis, parcheggi etc.) o di addizioni volumetriche che, per caratteristiche obiettive e ubicazione (manufatti preesistenti legittimi collocati in posizione retrostante), non risultino visibili dal punto di osservazione.
- d) In corrispondenza dei tratti dei percorsi di cui al presente articolo non è ammessa alcuna sopraelevazione di costruzioni esistenti, compresa quella determinata dalla apposizione di antenne, ripetitori, cartelli pubblicitari, recinzioni e siepi per la profondità di cui alla lettera b) del presente comma.

4. **Gli alberi isolati e alberi camporili** sono individuati come testimonianza biologica e manifestazione del rapporto tra uomo e territorio agricolo e in tal senso sono riconosciuti e tutelati i loro ruoli ecologico, paesaggistico e ambientale. L'insediamento di edifici agricoli o di strade poderali o altre infrastrutture e canalizzazioni, dove consentiti dalle presenti norme, è ammesso purché ad una distanza minima dal fusto pari al doppio del diametro medio della chioma. In caso di abbattimento, deve essere garantita la sostituzione con specie analoga.

5. **Le formazioni lineari arboree** sono formazioni intenzionali rispondenti a principi ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, volti a formare confini, o più in generale a costituire forme di arredo e decoro. Possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio, suo caposaldo visivo e simbolico, nonché elemento di connessione funzionale che partecipa alla rete ecologica comunale.

- a) Sono elementi da tutelare in quanto costituiscono relazione spaziale e percettiva con:
  - a) le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;

- b) le sistemazioni e la continuità con le ville;
- c) gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei parchi e dei giardini;
- d) le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- e) gli impianti arborei originari;
- f) i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- g) le opere e gli elementi decorativi.

- b) Sono soggetti a tutela nella loro consistenza relazionale materiale, botanica e simbolica, ad azioni di ripristino degli elementi mancanti o malati o a rischio per l'incolumità pubblica e di valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi nel paesaggio.
- c) In quanto struttura formale del paesaggio devono essere conservate e/o impiantate specie vegetali locali appartenenti alla tradizione. L'impianto di alberature è limitato al reintegro di esemplari mancanti, morti o malati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; le formazioni a filare possono essere eventualmente potenziate con esemplari della stessa specie da collocare lungo l'allineamento storicizzato.
- d) Le formazioni lineari con funzione di recinzione aventi rilevanza di memoria storica devono essere conservate e restaurate.
- e) I percorsi e gli assi visuali che strutturano i rapporti di continuità fisica e funzionale tra le formazioni di cui al presente articolo e gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico devono essere conservati nei loro caratteri planoaltimetrici, evitando l'introduzione di qualsiasi elemento che determini ostacolo visivo o soluzione di continuità fisica e/o funzionale nonché di specie arboree non coerenti, se non per evidenti e inderogabili motivi di interesse pubblico.

6. **Le formazioni lineari arbustive** sono elementi costitutivi della rete ecologica cui è affidato un fondamentale ruolo di connessione ecologica e di aree di rifugio per la microfauna. Il presente P.O. tutela le formazioni lineari arbustive stabilendo l'obbligo di osservare un distacco minimo pari a ml 10,00 per l'insediamento dei manufatti agricoli ammessi dalle presenti norme.

7. Le parti dell'**acquedotto leopoldino** ricadenti nel territorio rurale che ricomprendono i manufatti idraulici (captazione delle acque sorgive a Colognole, condotti, e manufatti per la decantazione e distribuzione delle acque) e le loro aree di pertinenza. Per tali aree vigono le stesse prescrizioni di cui alle aree verdi di impronta storica interne al territorio urbanizzato normate all'art.33 delle presenti norme.

## TITOLO 2 – NORMATIVA DEI BENI PAESAGGISTICI

### Art. 82. Beni di interesse storico artistico

1. I beni culturali sono componenti fondative dell'identità storico-culturale locale e sono vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda (Beni culturali), che sottopone a preventivo nullaosta gli interventi edilizi e/o urbanistici che li riguardino.

2. I beni culturali sono individuati con apposita campitura negli elaborati cartografici del P.S. "**B5 Vincoli – Beni culturali, paesaggistici e ambientali**" in scala 1: 10.000. I relativi perimetri assumono, carattere puramente indicativo e ricognitivo e sono suscettibili di diversa declinazione in sede di pianificazione attuativa o di pratica edilizia in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo.

3. Gli edifici e i complessi edilizi di cui al presente articolo sono soggetti alle forme di tutela e alle disposizioni di cui al Capo III, Sezione I del D. L.gs. 22.01.2004 n. 42.

4. I beni immobili che appartengano allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e che presentino interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, se opera di autore non vivente e realizzati da oltre 70 anni, sono sottoposti alla verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

5. A seguito di ulteriori provvedimenti di vincolo i beni culturali cartografati sono suscettibili di aggiornamento senza che ciò costituisca variante al presente P.O.

6. Nel Comune di Collesalvetti ricadono i seguenti beni culturali:

Denominazione	Tipo di vincolo	Norma di riferimento	Identificativo del bene	Tipologia di bene	Data istituzione
CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)	9049008 0147 Nr archivio vincoli LI 617	Cimitero	1981/08/03
VILLA CELESIA di Vegliasco o Poggio alle Rondini, comprendente Giardino Storico, Parco, Borgo rurale e Casa Pastore	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta ai sensi del D. Lgs.42/2004	9049008 0241 Nr. Archivio vincoli LI214	Villa	2010/11/09
COMPLESSO IMMOBILIARE DI VILLA CARMIGNANI	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta ai sensi del D. Lgs.42/2004	Nr. Archivio vincoli LI617	Villa	Decreto n° 151/2017 del 13/09/2017
CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)	9049008 0141 Nr archivio vincoli LI 617	Cimitero	1981/08/03
PODERE DI STAGGIANO e Strada vicinale	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta ai sensi della L.1089/1939 o del D. Lgs.490/1999 (Titolo I)	9049008 0012 N archivio vincoli LI116	podere	1999/03/23
CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)	9049008 0142 Nr archivio vincoli LI 617	Cimitero	1981/08/03
ACQUEDOTTO LEOPOLDINO	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta ai sensi del D. Lgs.42/2004	9049000 0085	acquedotto	2015/08/27
CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)	9049008 0145	Cimitero	1981/08/03
EX ROMITORIO E ORATORIO DELLA SAMBUCA con affreschi del secolo XIV e XVIII, stemmi e Altare Barocco	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta ai sensi della L.364/1909	9049008 0181 Nr archivio vincoli LI115	Oratorio	1919/02/09
CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)	9049008 0146 Nr archivio vincoli LI 617	Cimitero	1981/08/03
UNITA' IMMOBILIARI POSTE IN	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta contestuale all'autorizzazione	9049008 0196	Immobile	2000/06/29

FRAZIONE CASTELL'ANSELMO		all'alienazione, ai sensi del D.P.R.283/2000 (art.10, comma 6)	Nr archivio vincoli LI200		
CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)	9049008 0140 Nr archivio vincoli LI 617	Cimitero	1981/08/03
VILLA TRAXLER con l'annesso Giardino e dipendenze	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta ai sensi della L.1089/1939 o del D. Lgs.490/1999 (Titolo I)	9049008 0011 Nr archivio vincoli LI114	Villa	1978/04/27
CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)	9049008 0144 Nr archivio vincoli LI 617	Cimitero	1981/08/03
CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)	9049008 0143 Nr archivio vincoli LI 617	Cimitero	1981/08/03
CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)	9049008 0139 Nr archivio vincoli LI 617	Cimitero	1981/08/03
STAZIONE DI COLLESALVETTI	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta ai sensi del D. Lgs.42/2004	Nr archivio vincoli LI699	Stazione	
PONTE DI TORRETTA VECCHIA SUL FIUME MORRA	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta ai sensi del D. Lgs.42/2004	Nr. Archivio vincoli LI704	Ponte	

### Art. 83. Beni paesaggistici

1. I beni paesaggistici, al pari di quelli culturali, sono componenti fondative dell'identità storico culturale locale e sono vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, Parte Terza, che sottopone a preventiva autorizzazione gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e/o territoriale che li riguardano.
2. In relazione alla natura ricognitiva/costitutiva delle perimetrazioni dei Beni Paesaggistici si rimanda all'art. 5, c. 3 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR.
3. I beni paesaggistici sono individuati con apposite campiture negli elaborati cartografici del P.S. "B5 Vincoli – Beni culturali, paesaggistici e ambientali" in scala 1: 10.000 che ne riproducono i perimetri esemplificativi così come definiti dalla Regione Toscana nel Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico. Tali perimetri assumono, pertanto, carattere puramente indicativo e ricognitivo e sono suscettibili di diversa declinazione in sede di pianificazione attuativa o di pratica edilizia, in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo, anche attraverso la consultazione degli elaborati pubblicati sul sito della Regione Toscana.
4. Il P.O. fa proprio quanto stabilito in sede di Conferenza Paesaggistica a proposito della ricognizione dei beni paesaggistici, rispetto a quanto rappresentato nella cartografia ricognitiva del PIT-PPR, per le aree di cui all'art. 142 comma 1 del Codice - lettere b), c) e g) e per le esclusioni dal vincolo delle aree di cui all'art. 142 comma 2 del Codice. Il lavoro, finalizzato a precisare la reale consistenza di alcuni ambiti tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D. Lgs. 42/2004 e a stabilire

una maggiore aderenza ai reali valori paesaggistici del territorio comunale, è stato redatto conformemente a quanto indicato nell'Elaborato 7B del PIT-PPR.

5. I beni paesaggistici sono costituiti da:

a) Immobili e aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136). Ad essi si applicano le disposizioni generali di cui alle presenti norme:

DM 3/08/2006 - GU 196/2006 Area del Poggio Belvedere nell'ambito di poggi e colline all'interno del sistema delle colline livornesi ricadente in frazione di nugola del comune di Collesalvetti.

b) Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, articolo 142). Ad esse si applicano le disposizioni di cui agli articoli successivi.

6. Con specifico riferimento agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle relative aree di pertinenza, il PO detta le seguenti disposizioni:

a) conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, cromatici e decorativi dell'edificato storico, assicurando la coerenza e la compatibilità dei nuovi interventi anche nelle soluzioni formali, nei materiali, nelle finiture e nelle cromie esterne, mantenendo, soprattutto nel territorio rurale, le relazioni spaziali, funzionali e percettive tra insediamento e paesaggio storicamente strutturato;

b) in presenza di resedi storicizzati mantenere l'unitarietà percettiva delle aree pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione fisica (delimitazioni strutturali, ecc.) e visuale (pavimentazioni non omogenee, ecc.), ovvero evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo che contrastino con la leggibilità dell'insieme, preservando, di contro, le opere complementari che concorrono a definire il carattere identitario del luogo (percorsi, serre, limonaie, fontane, muri, aiole, giardini, ecc.); mantenere, inoltre, il rapporto gerarchico tra edifici principali e pertinenze, anche conservando i caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono il sistema ed evitando demolizioni con conseguenti accorpamenti di volumi che ne comportino la destrutturazione;

c) integrare nel paesaggio gli equipaggiamenti vegetali, le tettoie, le recinzioni, le schermature, la viabilità di servizio e ogni altro manufatto, garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano il contesto paesaggistico;

d) assicurare la compatibilità tra le modalità di riutilizzo del patrimonio insediativo e la tipologia edilizia degli edifici di valore storico, evitando che la monofunzionalizzazione turistica di edifici e aggregati comporti la privatizzazione di luoghi pubblici o di fruizione pubblica del paesaggio;

e) garantire che la deruralizzazione degli edifici, ove prevista all'interno di progetti complessi volti alla rifunzionalizzazione del patrimonio territoriale, sia accompagnata da specifici impegni al mantenimento del patrimonio territoriale e, specificatamente, del paesaggio storicizzato.

7. Negli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica il PO subordina gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica alle seguenti condizioni generali:

a) garantire l'assetto idrogeologico e limitare i rimodellamenti morfologici dei terreni;

b) perseguire la coerenza con i caratteri morfologici del paesaggio (forma, dimensioni, orientamento, allineamento, ecc.);

c) orientare gli interventi di manutenzione e di trasformazione verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari dei luoghi e delle relazioni spaziali, gerarchiche, funzionali e percettive con il paesaggio circostante; in particolare

garantire il mantenimento e la riconoscibilità delle relazioni gerarchiche tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e campagna;

- d) impedire saldature lineari tra sistemi insediativi storicamente distinti, ancorché costituite da muri di recinzione o altre barriere visive, ed evitare la nascita di nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o comprometterne i varchi visuali;
- e) mantenere i fulcri visivi e luoghi panoramici specificatamente definiti dal P.O.;
- f) favorire il risparmio energetico negli edifici esistenti, quale misura alternativa e/o complementare all'inserimento di impianti per la produzione di energie rinnovabili;
- g) garantire la qualità insediativa anche attraverso:
  - forme, dimensioni e orientamenti armonici con i caratteri morfologici del contesto paesaggistico;
  - articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare attenzione per la qualità progettuale degli spazi aperti di fruizione collettiva;
  - sistemi di illuminazione esterna che contengano l'inquinamento luminoso e, ferme restando le norme sulla sicurezza stradale, garantiscano la compatibilità con il contesto evitando, in particolare, l'esaltazione scenografica di singoli edifici e/o elementi a favore di una luce diffusa e soffusa;
  - la scelta dell'ubicazione e della tipologia degli impianti per la produzione di energie rinnovabili, evitando interferenze visive e alterazioni dei caratteri tipologici e della qualità architettonica degli immobili.

#### **Art. 84. Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici**

1. Sono i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera c) e di cui all'Elaborato 8B art. 8 del PIT/PPR.

2. Il P.O., in coerenza con il P.S. e alla ricognizione di cui agli elaborati cartografici del P.S. "*B5 Vincoli – Beni culturali, paesaggistici e ambientali*" in scala 1: 10.000, definisce, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica e privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, le seguenti azioni:

- a) Gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti dalle presenti norme, sono ammessi a condizione che:
  - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
  - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
  - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
  - le eventuali rimodellazioni della forma della sponda favoriscano la generazione di ecosistemi diversificati che aumentano la biodiversità;
  - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

- siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, di cui agli elaborati cartografici del P.S. *"B5 Vincoli – Beni culturali, paesaggistici e ambientali"* in scala 1: 10.000.
  - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
  - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
- b) gli interventi sul patrimonio edilizio di rilevanza storica costituito da opifici, mulini, gualchiere e relative opere di captazione, sono ammessi a condizione che:
- non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico e identitario;
  - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- c) l'artificializzazione delle rive, da contrastare attraverso:
- interventi di ingegneria naturalistica, là dove ammessi, che favoriscano la riproduzione ed il mantenimento della flora e della fauna tipiche di questi habitat per la rinaturalizzazione delle medesime;
  - il ripristino della vegetazione anche con interventi di infoltimento di quella originaria;
- d) stabilire i criteri localizzativi e costruttivi delle infrastrutture per la mobilità dolce, in base alle seguenti condizioni:
- che non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico, e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
  - che il sedime delle infrastrutture intercetti prioritariamente tracciati esistenti anche in disuso o abbandono, in coerenza a quanto normato all'art. 37;
- e) definire le opere di mitigazione/compensazione dell'impatto di infrastrutture carrabili;
- f) perseguire la stabilità delle sponde attraverso interventi a basso impatto, privilegiando quelli di ingegneria naturalistica;
- g) perseguire la salvaguardia delle specie faunistiche e floristiche tipiche di questo ecosistema e dei relativi habitat attraverso:
- l'infoltimento della vegetazione esistente, utilizzando anche specie planiziarie (es. farnia e rovere);
  - il rimodellamento della forma delle sponde, attraverso la generazione di ecosistemi diversificati che aumentino la biodiversità;
- h) stabilire i criteri localizzativi e costruttivi per impianti di produzione di energia idroelettrica;
- i) privilegiare siti prossimi ad impianti/strutture già esistenti per la distribuzione di energia elettrica nella rete;
- j) privilegiare siti prossimi alla rete viabilistica già esistente al fine di evitare la realizzazione di nuova viabilità carrabile in territorio rurale;
- k) progettare impianti individuando in specifico elaborato progettuale le dovute opere di mitigazione a verde, là dove necessarie, specificando le specie igrofile o planiziarie da utilizzare;
- l) progettare l'inserimento di nuovi volumi tecnici;

- m) realizzare le nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, ammesse a condizione che gli interventi:
- non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi;
  - non alterino l'accessibilità e la fruibilità delle rive;
  - prevedano il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
3. In territorio rurale non sono ammesse nuove previsioni di:
- a) edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
  - b) depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
  - c) discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.Lgs. 152/06).
4. Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett. c) punti 2, 3, 4 e 5:
- a) gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
  - b) gli impianti per la produzione di energia;
  - c) gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti, funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato nelle presenti norme.
5. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.
6. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici.
7. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie e a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori paesaggistici e il minor impatto visivo possibile.

#### **Art. 85. Aree boscate**

1. Sono i territori di cui al D.lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1 lettera g) e di cui all'Elaborato 8B art. 12 del PIT/PPR, come meglio rappresentati negli elaborati cartografici del P.S. "*B5 Vincoli – Beni culturali, paesaggistici e ambientali*" in scala 1: 10.000.
2. Poiché la loro identificazione negli elaborati di cui alle cartografie del Piano Strutturale ha valore essenzialmente ricognitivo, idonea documentazione tecnica di rilievo può essere prodotta a corredo delle istanze al fine di verificare la reale consistenza dei requisiti di area boscata e della sussistenza delle conseguenti tutele paesaggistiche effettivamente vigenti sulle aree oggetto delle stesse istanze.
3. In queste aree boscate il PO non consente:
  - a) interventi di trasformazione e/o artificializzazione che possano ridurre i livelli di qualità ecosistemica e naturalità;
  - b) interventi che favoriscano la diffusione di specie invasive o esotiche;



4. In queste aree boscate il PO consente:
- a) Interventi mirati a favorire il presidio sul territorio allo scopo di limitare l'abbandono delle superfici agricole e l'avanzata del fronte boscato;
  - b) interventi di salvaguardia dei soprassuoli allo scopo di ridurre gli effetti di patologie ed incendi;
  - c) interventi volti a migliorare la gestione selvicolturale attraverso il contenimento e la limitazione della propagazione di specie aliene quali robinia e ailanto;
  - d) interventi volti a limitare il carico di ungulati;
  - e) interventi volti a migliorare le connessioni ecologiche;
  - f) interventi gestionali forestali volti all'aumento della eterogeneità e biodiversità dei soprassuoli forestali;
  - g) interventi sui manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi.

#### **Art. 86. Aree di interesse archeologico**

1. Il presente P.O., in riferimento alla Carta delle Potenzialità Archeologiche – B4 in scala 1: 20.000 del Piano Strutturale prodotta con il contributo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno, recepisce le aree di interesse archeologico e le disciplina con le necessarie prescrizioni di cui ai successivi commi.

2. Il territorio comunale è stato suddiviso in aree a differente grado di interesse archeologico in funzione della tipologia di evidenza, della consistenza del rinvenimento, del grado di conoscenza, dell'affidabilità della fonte e del posizionamento, impartendo, in ragione dei consequenziali livelli di rischio, le necessarie prescrizioni come di seguito riportate:

- Grado 0 – assenza di informazioni di presenze archeologiche note

È importante segnalare che esiste un grado 0 che non prevede comportamenti particolari di fronte ad eventuali progetti che richiedono modifiche del territorio ma che semplicemente ha il compito di sensibilizzare i soggetti verso l'alto valore pubblico della risorsa archeologica, ricordando che dove non ci sono presenze archeologiche note non vuol dire che l'interesse archeologico non ci possa essere, ma può non essere ancora stato rilevato.

- Grado 1 – attestazione bibliografica di rinvenimento e/o attestazione d'archivio

Questa tipologia di attestazione è riconducibile ad un areale; in questo caso, a livello di gestione territoriale, si ritiene necessario un approfondimento delle indagini e l'attenzione ad ogni eventuale intervento nell'area in caso di lavori pubblici o privati che prevedano movimento di terra e/o escavazioni (vani interrati, sottofondazioni, sottoservizi, piscine, pozzi, ecc..).

Qualora i lavori di cui sopra prevedano il rilascio di:

- a) titoli in forma espressa da parte dell'amministrazione comunale (premessi di costruire, attestazione conformità, ecc.);
- b) titoli auto-dichiarati (CIL, CILA, SCIA);
- c) opere ed attività sottoposte a regime di liberalizzazione in assenza di alcun adempimento formale;

d) ogni altro ulteriore titolo e/o procedura introdotti successivamente all'entrata in vigore della presente norma;

il progetto delle opere dovrà essere inviato alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente al fine di consentire l'espletamento delle attività istituzionali di controllo. La Soprintendenza potrà rilasciare una liberatoria all'esecuzione di lavori in assenza di ulteriori adempimenti o stabilire le opportune prescrizioni da rispettare, compresa la realizzazione di eventuali indagini diagnostiche preventive. Nei casi di cui alle lettere a) e b) la documentazione relativa agli esiti dell'attività di controllo dovrà essere allegata alla pratica edilizia. Nei casi di cui alla lettera c) sarà sufficiente la trasmissione del progetto alla Soprintendenza e le opere potranno essere eseguite solo in seguito alla ricezione dell'esito dell'attività di controllo rispettando le eventuali prescrizioni impartite.

Si ricorda comunque che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, o il Sindaco, o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

- Grado 2 – aree in prossimità di zone a vincolo archeologico e presenza archeologica nota con precisione

Le aree che rientrano in questo grado sono riconducibili a presenze archeologiche note, le cui coordinate spaziali sono ben definite o caratterizzate da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico. In questo caso in accordo con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno si prevede una procedura di valutazione dell'impatto di opere pubbliche sul patrimonio archeologico in sede di progetto preliminare, in base alla normativa prevista dal Codice Appalti per le Opere Pubbliche (D.Lgs. 50/2016 con modifiche apportate dal D. Lgs. 56/2017 - Art.25 Verifica preventiva dell'interesse archeologico) o con una semplificazione di detta normativa concordata con la Soprintendenza.

Le opere e/o progetti di privati dovranno seguire le medesime procedure stabilite per le aree classificate come Grado 1.

- Grado 3 – Zone a vincolo archeologico

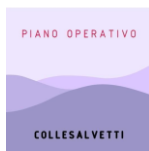
In tali ambiti è fatto divieto di eseguire scavi di superficie profondi, compresa l'asportazione di materiale di superficie e del sottosuolo, che non siano espressamente autorizzati dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente. Sono consentite attività di studio, ricerca ed infrastrutturazione della zona, attraverso interventi di riqualificazione e valorizzazione, restauro e recupero delle strutture con progetti esecutivi pubblici, comprese opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, lavori di scavo e di manutenzioni dei reperti, previa autorizzazione e sotto la supervisione della Soprintendenza competente che può dare ulteriori prescrizioni di caso in caso.

### **Art. 87. Piscine e strutture sportive ad uso pertinenziale privato**

1. La realizzazione di attrezzature sportive ad uso privato, di pertinenza di edifici residenziali o di attività di tipo ricettivo, quali piscine, campi da tennis, campi da calcetto, ecc., sarà consentita alle seguenti condizioni:

- a) Le attrezzature dovranno essere localizzate su un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile o il complesso immobiliare di riferimento. In presenza di cause ostative di natura orografica, di accessibilità o di salvaguardia delle visuali percettive di paesaggio, è ammesso un incremento della distanza fino a 80 ml, misurata dagli spigoli dell'edificio, prevista dall'art. 7 c. 3 delle presenti norme;
- b) Il dimensionamento delle attrezzature dovrà essere proporzionato all'immobile o all'attività di cui esse costituiscono pertinenza, per una misura massima consentita di 100 mq di superficie di acqua per le residenze private, 200 mq per le attrezzature turistico-ricettive e i complessi di attività agrituristica;
- c) Nel caso di un'area di pertinenza fino a 5.000 mq per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti, è consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o pensione per cavalli, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato e relativi volumi tecnici);
- d) Per le residenze private è consentita la realizzazione di una seconda opera autonoma di corredo purché di natura diversa dalla prima solo nel caso di un'area di pertinenza superiore a 5.000 mq;
- e) Per le strutture ricettive o per le attività agrituristiche è consentita la realizzazione di una seconda opera autonoma di corredo, anche della stessa natura, solo nel caso di un'area di pertinenza superiore a 5.000 mq. Per aree di pertinenza oltre i 10.000 mq sono consentite più attrezzature sportive di differente natura (piscine, campi da tennis, campi da calcetto, ecc)
- f) Qualora ricadano in aree di pertinenza agli edifici di particolare valore storico-culturale e architettonico (CLASSE 1 E 2), la loro localizzazione dovrà comunque escludere le porzioni antistanti il fronte principale del fabbricato; al fine di non compromettere altre parti pregevoli della pertinenza, l'intervento dovrà essere subordinato alla presentazione di idonea relazione storico/paesaggistica, con adeguato studio che ne valuti l'inserimento nel contesto;
- g) Nel caso di complessi edilizi, gli impianti dovranno essere raggruppati e posti a servizio dell'intero complesso;
- h) Le attrezzature dovranno adattarsi alla struttura geomorfologica del terreno e dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario, con particolare riferimento agli allineamenti contermini;
- i) Non dovranno essere realizzati manufatti fuori dal profilo del terreno. Per quanto riguarda impianti e vani tecnici, essi potranno, in alternativa, essere collocati all'interno di annessi dell'edificio principale, ove già presenti;
- j) Per le piscine dovranno essere scelti materiali e rivestimenti tali da non determinare una colorazione finale impattante; sono pertanto da prediligere fondali che si sposino con il colore delle terre o del verde circostanti, esclusi in ogni caso l'azzurro, il turchese e similari;
- k) I movimenti di terra necessari per la sistemazione del piano di campagna adiacente le attrezzature dovranno essere limitati e di modesta entità;

- l) Il rifornimento idrico per il riempimento delle piscine dovrà essere condotto in forma autonoma da parte del proprietario, esclusivamente a mezzo di fonti di approvvigionamento private, utilizzando pozzi regolarmente denunciati alla Regione Toscana oppure rifornendosi tramite autobotti (conservando le fatture e la documentazione di trasporto); è assolutamente vietato per tale scopo l'utilizzo dell'acquedotto comunale, salvo diverse disposizioni dell'Ente gestore, e il sistema di trattamento/scarico dovrà essere associato al fabbricato di riferimento.
  - m) È da prediligere la realizzazione di piscine ecosostenibili ed ecocompatibili, a basso consumo energetico, con sistemi che replichino i processi biologici di fitodepurazione, mediante la scelta di piante appropriate, in luogo dell'utilizzo di sostanze chimiche, con il ricorso a tecniche e materiali che consentano il percolamento e infine senza la necessità dello svuotamento stagionale. Tale tipologia è sempre ammessa sia per le residenze private di cui alla lett.d) che per le strutture ricettive e attività agrituristiche di cui alla lett.e), in aggiunta a quanto ivi stabilito.
  - n) Il proprietario della piscina dovrà consentire il prelievo dell'acqua in caso di incendio;
  - o) Potrà essere ammessa una copertura stagionale della vasca d'acqua di tipo retraibile o smontabile. La tipologia della copertura dovrà essere disciplinata dal regolamento edilizio. Precedentemente a tale disciplina sono ammesse solo coperture a filo pavimento di colore simile alla pavimentazione circostante.
  - p) Le recinzioni eventualmente previste per impianti sportivi quali campi da tennis o calcetto dovranno essere realizzate con rete a maglia sciolta.
  - q) Il fondo dei campi da tennis dovrà essere realizzato con manto erboso naturale o in terra battuta e adeguato sistema di drenaggio, in modo da garantirne la massima permeabilità.
2. Nel territorio rurale, la costruzione di attrezzature sportive legata a strutture turistico-ricettive deve essere gestita unitariamente per l'intera struttura.



## PARTE 7 – NORMATIVA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI DEL TERRITORIO

### TITOLO 1 – NORMATIVA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

#### Art. 88. Norme generali

1. Il P.O. individua e disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali ed edilizi del territorio con valenza quinquennale in apposite schede normative e di indirizzo progettuale contenute negli elaborati:

- DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione – Principi generali
- DIS03.1 Area di trasformazione - C\_AT\_01 - COLLESALVETTI - Via delle Parrane
- DIS03.2 Area di trasformazione - C\_AT\_02 - COLLESALVETTI - Via Cavour
- DIS03.3 Area di trasformazione - C\_AT\_03 - COLLESALVETTI - Via Nino Bixio
- DIS03.4 Area di trasformazione - C\_AT\_04 - COLLESALVETTI - via dell'Impresa
- DIS03.5 Area di trasformazione - C\_AT\_05 - COLLESALVETTI - via di Cerretello
- DIS03.6 Area di trasformazione - C\_AT\_06 - COLLESALVETTI - via Milano
- DIS03.7 Area di trasformazione - C\_AT\_07 - COLLESALVETTI - via Torino
- DIS03.8 Area di trasformazione - C\_AT\_08 - COLLESALVETTI - via Milano-via Roma
- DIS03.9 Area di trasformazione - C\_IDP\_01 - COLLESALVETTI - Area Sportiva
- DIS03.10 Area di trasformazione - C\_IDP\_02 - COLLESALVETTI - Area Scolastica
- DIS03.11 Area di trasformazione - V\_AT\_01 - VICARELLO - via Falcone
- DIS03.12 Area di trasformazione - V\_AT\_02 - VICARELLO - via del Pero
- DIS03.13 Area di trasformazione - V\_AT\_03 - VICARELLO - via di Mortaiolo
- DIS03.14 Area di trasformazione - V\_ID\_01 - VICARELLO - via Mascagni
- DIS03.15 Area di trasformazione - S\_ID\_01 - STAGNO - Via Fattori
- DIS03.16 Area di trasformazione - S\_ID\_02 - STAGNO - Via Liguria
- DIS03.17 Area di trasformazione - S\_AT\_01 - STAGNO - Via Toscana
- DIS03.18 Area di trasformazione - G\_AT\_01 - GUASTICCE – SP 555 delle Colline
- DIS03.19 Area di trasformazione - G\_ID\_01 - GUASTICCE – via Don Luigi Sturzo
- DIS03.20 Area di trasformazione - G\_ID\_02 - GUASTICCE – sud Interporto
- DIS03.21 Area di trasformazione - G\_ID\_03 - GUASTICCE – Area ad est di Terna
- DIS03.22 Area di trasformazione - N\_AT\_01 - NUGOLA – via delle Beccherie

- DIS03.23 Area di trasformazione - CTA\_ID\_01 - CASTELL'ANSELMO – via delle Corti
- DIS03.26 Area di trasformazione - CR\_ID\_01 - Crocino – via Mannucci
- DIS03.27 Area di trasformazione - CA\_ID\_01 - Le Case – via le Case
- DIS03.29 Area di trasformazione - CO\_AT\_02 - Stagno – area recupero inerti
- DIS03.30 Area di trasformazione - C\_AT\_04 - Collesalveti – Turistico-ricettivo
- DIS03.31 Area di trasformazione – N\_ID\_01 – Nugola via delle Beccherie
- DIS03.32 Area di trasformazione – S\_ID\_03 – Stagno, via Verga
- DIS03.33 Area di trasformazione – S\_ID\_04 – Stagno, via Ugo La Malfa

2. Il P.O. individua i seguenti strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio ai fini delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali ed edilizi del territorio:

- a) sono identificate con il suffisso ID le aree di trasformazione insediativa soggette a intervento diretto;
- b) sono identificate con il suffisso IDP le aree di trasformazione insediativa soggette a progetto di opera pubblica;
- c) sono identificate con il suffisso AT le aree di trasformazione insediativa soggette a:
  - Progetto Unitario Convenzionato - art.121 l.r. 65/2014;
  - Piano attuativo - art.107 l.r. 65/2014;

3. In relazione al precedente comma il P.O. individua i seguenti interventi di trasformazione e ne detta specifica normativa nel presente Titolo:

- **C\_AT\_01** COLLESALVETTI - Via delle Parrane (*soggetta a Progetto Unitario Convenzionato*)
- **C\_AT\_02** COLLESALVETTI - Via Cavour (*soggetta a Progetto di Opera Pubblica*)
- **C\_AT\_03** COLLESALVETTI – Via Nino Bixio (*soggetta a Progetto Unitario Convenzionato*)
- **C\_AT\_04** COLLESALVETTI – via dell'Impresa (*soggetta a Progetto Unitario Convenzionato*)
- **C\_AT\_05** COLLESALVETTI – via di Cerretello (*soggetta a Progetto Unitario Convenzionato*)
- **C\_AT\_06** COLLESALVETTI – via Milano (*soggetta a Progetto Unitario Convenzionato*)
- **C\_AT\_07** COLLESALVETTI – via Torino (*soggetta a Progetto Unitario Convenzionato*)
- **C\_AT\_08** COLLESALVETTI – via Milano-via Roma (*soggetta a Progetto Unitario Convenzionato*)
- **C\_IDP\_01** COLLESALVETTI – Area Sportiva (*soggetta a intervento diretto di opera pubblica*)
- **C\_IDP\_02** COLLESALVETTI – Area Scolastica (*soggetta a intervento diretto di opera pubblica*)
- **V\_AT\_01** VICARELLO – via Falcone (*soggetta a Progetto Unitario Convenzionato*)
- **V\_AT\_02** VICARELLO – via del Pero (*soggetta a Piano attuativo - Piano di Recupero*)
- **V\_AT\_03** VICARELLO – via di Mortaiolo (*soggetta a Piano attuativo - Piano di Recupero*)
- **V\_ID\_01** VICARELLO – via Mascagni (*soggetta a intervento diretto*)
- **S\_ID\_01** STAGNO – via Fattori (*soggetta a intervento diretto*)



- **S\_ID\_02** STAGNO – via Liguria (*soggetta a intervento diretto*)
  - **S\_AT\_01** STAGNO – via Toscana (*soggetta a Progetto Unitario Convenzionato*)
  - **G\_AT\_01** GUASTICCE – SP 555 delle Colline (*soggetta a Progetto Unitario Convenzionato*)
  - **G\_ID\_01** GUASTICCE – via Don Luigi Sturzo (*soggetta a intervento diretto*)
  - **G\_ID\_02** GUASTICCE – sud Interporto (*soggetta a intervento diretto*)
  - **G\_ID\_03** GUASTICCE – area ad est di Terna (*soggetta a intervento diretto*)
  - **N\_AT\_01** NUGOLA – via delle Beccherie (*soggetta a Progetto Unitario Convenzionato*)
  - **CTA\_ID\_01** CASTELL'ANSELMO – via delle Corti (*soggetta a intervento diretto*)
  - **CR\_ID\_01** Crocino – via Mannucci (*soggetta a intervento diretto*)
  - **CA\_ID\_01** Le Case – via le Case (*soggetta a intervento diretto*)
  - **CO\_AT\_02** Stagno – area recupero inerti (*già sottoposta a conferenza di copianificazione e soggetta a piano attuativo*)
  - **CO\_AT\_04** Collesalvetti – Turistico-ricettivo (*già sottoposta a conferenza di copianificazione e soggetta a Progetto Unitario Convenzionato*)
  - **N\_ID\_01** – Nugola via delle Beccherie (*soggetta a intervento diretto*)
  - **S\_ID\_03** – Stagno, via Verga (*soggetta a intervento diretto*)
  - **S\_ID\_04** – Stagno, via Ugo La Malfa (*soggetta a intervento diretto*)
4. Rispetto agli elaborati di cui al comma 1, assumono valore vincolante:
- a) lo schema planimetrico limitatamente al perimetro e alla definizione dell'area di reperimento del sedime dell'edificato;
  - b) i dati quantitativi che specificano la SE di progetto, il numero dei piani, le tipologie ammesse e la percentuale di superficie territoriale minima soggetta a cessione gratuita per la realizzazione degli standard;
  - c) le opere contestuali all'intervento che dovranno far parte dei contenuti della convenzione;
  - d) la modalità di intervento: intervento diretto, progetto unitario convenzionato, strumento urbanistico attuativo e progetto definitivo ed esecutivo di opera pubblica;
  - e) le prescrizioni della VAS;
  - f) le fattibilità geologica, sismica e idraulica;
5. Assumono valore indicativo:
- a) l'indicazione di percorsi, fermo restando l'origine e la destinazione;
  - b) i dati quantitativi nel caso di schede relative ad interventi di opere pubbliche.
6. Nelle more del convenzionamento del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire convenzionato, sulle consistenze legittime presenti all'interno degli ambiti di trasformazione sono consentiti solo interventi di Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria senza mutamento della destinazione d'uso.
7. Alla scadenza del PO in caso non avvenissero le trasformazioni di cui alle schede di progetto saranno ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria senza mutamento della destinazione d'uso.



8. Nelle schede di trasformazione talvolta è indicata, a soli fini conoscitivi e di monitoraggio, una stima delle consistenze presenti: l'esatta indicazione delle quantità e destinazioni d'uso esistenti e legittime dovrà essere comprovata a cura del proponente in sede di proposizione del piano attuativo ovvero, quando prescritto il permesso di costruire convenzionato, al momento della proposizione dell'istanza.

9. Il P.O. ai sensi dell'art. 26 della disciplina di PRC, individua le aree a destinazione estrattiva e le equipara alle aree di trasformazione degli assetti insediativi ed edilizi del territorio di cui al presente articolo, con valenza quinquennale e pertanto decadono se nel quinquennio di validità del piano non vengono rilasciate le relative autorizzazioni all'esercizio dell'attività.

#### **Art. 89.ID - Area di trasformazione insediativa soggetta a intervento diretto**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, il P.O. individua all'interno del territorio comunale le "Aree ID / aree di trasformazione insediativa soggetta a intervento diretto" elencate all'art. 88.

2. Tali aree costituiscono ambiti di completamento del sistema insediativo.

#### **Art. 90.AT - Area di trasformazione degli assetti insediativi**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, il P.O. individua all'interno del territorio comunale le "(AT) Aree di trasformazione degli assetti insediativi" elencate all'art.88 che potranno essere realizzate con piano attuativo, comprensivo di Piano di Recupero, o con PUC- Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art.92. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo.

2. L'area di trasformazione identificata come C\_AT\_02 COLLESALVETTI - Via Cavour è invece assoggettata a Progetto di Opera Pubblica di cui all'art.91.

3. Le schede normative e di indirizzo progettuale, contenute nell'elaborato DIS03, contengono l'indicazione delle quantità massime consentite per ogni ambito di trasformazione in relazione alle diverse funzioni ammesse. Ove l'ambito interessi aree sulle quali sono presenti manufatti dei quali è prescritta - ai fini dell'attuazione dell'intervento - la previa demolizione, le relative quantità sono già state computate nel dimensionamento massimo previsto dalla scheda.

4. La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm.ne Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede. L'individuazione delle opere ed è correlata alla entità e rilevanza dell'intervento.

5. L'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico di cui al comma precedente è condizione per l'approvazione del Piano attuativo. In sede di progettazione esecutiva le previsioni grafiche contenute nelle specifiche schede potranno subire variazioni di dettaglio, non sostanziali, senza costituire variante.

6. Fermo l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico quale preconditione per l'approvazione del Piano attuativo (o del Progetto unitario), il medesimo P.A. potrà prevedere la possibilità di attuazione dell'ambito di trasformazione attraverso articolazione temporale in diverse Unità Minime d'Intervento (U.M.I.).

7. La convenzione atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano attuativo ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi deve:

- a) disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle porzioni di terreno come specificato nelle specifiche

- schede, di cui all'elaborato DIS03, nonché delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella convenzione potrà essere disciplinato il mantenimento del possesso da parte dei proponenti al fine di realizzarvi le opere di urbanizzazione previste;
- b) individuare le opere pubbliche o di carattere pubblico la cui realizzazione costituisce condizione per l'approvazione del Piano attuativo, con le relative garanzie (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
  - c) stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.

#### **Art. 91.IDP - Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, il P.O. individua all'interno del territorio comunale le "Aree di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica oppure mediante intervento edilizio diretto realizzato da soggetti pubblici o privati convenzionati con il Comune", elencate all'art. 88. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo.

2. Le schede normative e di indirizzo progettuale, contenute nell'elaborato DIS03, contengono l'indicazione delle quantità massime consentite per ogni ambito di trasformazione in relazione alle diverse funzioni ammesse. Ove l'ambito interessi aree sulle quali sono presenti manufatti dei quali è prescritta - ai fini dell'attuazione dell'intervento - la previa demolizione, le relative quantità sono già state computate nel dimensionamento massimo previsto dalla scheda.

3. La realizzazione degli interventi privati convenzionati con il comune è condizionata alla realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amministrazione Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede.

4. La convenzione atta a regolamentare le realizzazioni previste ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi deve:

- a) disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm.ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato nelle specifiche schede, di cui all'elaborato DIS03, nonché delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella convenzione potrà essere disciplinato il mantenimento del possesso da parte dei proponenti al fine di realizzarvi le opere di urbanizzazione previste;
- b) individuare le opere pubbliche o di carattere pubblico la cui realizzazione costituisce condizione per l'approvazione dell'intervento, con le relative garanzie (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
- c) stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.

#### **Art. 92. Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, il P.O. individua all'interno del territorio comunale e nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, le "Aree soggette a Progetto Unitario Convenzionato" elencate all'art. 88. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, anche in rapporto agli spazi pubblici e agli elementi ordinatori dello spazio pubblico.

2. Il P.O., nell'ambito del perimetro del territorio urbanizzato e in presenza dei requisiti fissati dall'art. 121 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., individua tali aree la cui trasformazione comporta un livello



coordinato di progettazione e la previa sottoscrizione di apposita convenzione con cui sia garantita la realizzazione delle opere pubbliche correlate.

3. Fermi restando gli obblighi di cui al comma 2 dell'art. 121 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., fanno parte della disciplina del presente P.O. le Schede progettuali predisposte per ciascuna area corredate anche della fattibilità geologica, sismica e idraulica, delle prescrizioni della VAS di eventuali ulteriori prescrizioni.

### **Art. 93. Disciplina della perequazione e compensazione – Norme generali**

1. Il PO applica la perequazione urbanistica che, ai sensi dell'Art.100 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., costituisce uno strumento di equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari ricomprese in ambiti, anche discontinui, oggetto di trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio, diretta al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto delle previsioni della pianificazione urbanistica.

2. Possono essere soggetti ai criteri della perequazione urbanistica gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi di cui alla Parte 7, Titolo I delle presenti NTA.

3. L'intervento può essere subordinato al completamento e/o alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, di attrezzature pubbliche o comunque di interesse pubblico e generale, ivi compresi interventi di edilizia sociale, al fine di procedere alla riqualificazione dei sistemi insediativi anche attraverso contributi alla dotazione di beni e servizi.

4. Le aree di trasformazione di cui all'elaborato di piano DIS03, disciplinano l'entità degli interventi, le azioni compensative, nonché oneri ed obblighi da imputare ai proponenti. Tali obblighi sono stabiliti e fissati con apposito atto convenzionale, alla cui stipula è subordinata l'attuazione del Piano Attuativo od il Permesso di Costruire convenzionato.

5. In fase di elaborazione, il principio perequativo è stato applicato ad ambiti di intervento ed a comparti urbanistici, anche comprendenti aree distinte e non necessariamente adiacenti, al fine di razionalizzare le possibilità insediative.

### **Art. 94. Edilizia sociale convenzionata**

1. Al fine di favorire l'accesso alla abitazione per le categorie sociali maggiormente disagiate, con particolare riferimento alle giovani coppie, il presente P.O. stabilisce quote di Edilizia residenziale sociale come quota percentuale delle quantità di edilizia residenziale prevista nelle aree soggette a Piano Attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato specificate nelle singole schede di trasformazione di cui all'elaborato DIS03.

2. Queste aree costituiscono standard urbanistico aggiuntivo ai sensi dell'art. 1 comma 258, della L. n. 244/2007 e dell'art. 63 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.,.

3. In sede di convenzione saranno stabilite le fattispecie di edilizia residenziale sociale distinguendole tra:

- a) cessione a prezzi calmierati;
- b) locazione a canoni calmierati;
- c) locazione a canone calmierato con patto di futura vendita.

4. Nelle aree di trasformazione soggette a Progetto Unitario Convenzionato è destinata ad edilizia residenziale sociale una quota non inferiore al 20% della SE totale, salvo diversa indicazione specificata nell'elaborato DIS03.



5. In caso di nuova edificazione è possibile monetizzare la quota del 20% della SE totale solo quando le dimensioni dell'intervento non consentono l'articolazione delle due tipologie di edilizia residenziale (libera e convenzionata).

6. Nelle aree di riqualificazione soggette a Piano di Recupero è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale sociale una quota minima non inferiore al 12% della SE totale, ferma la possibilità di monetizzazione della stessa, nelle ipotesi di comprovata impossibilità già contemplate dal precedente comma 5.

7. La monetizzazione della cessione gratuita di una delle seguenti fattispecie, in relazione alle aree di trasformazione e di riqualificazione di cui ai commi 5 e 6:

- di quota percentuale delle aree destinate a nuova edificazione ad uso residenziale
- di quota percentuale della superficie edificabile residenziale realizzata
- di pari superficie di edifici già esistenti nel medesimo comune
- di quota percentuale della superficie edificabile residenziale realizzata nel caso di ristrutturazione urbanistica che comporti cambio di destinazione d'uso o incrementi volumetrici, ad esclusione delle destinazioni d'uso industriali e artigianali;

è ammessa nei casi di interventi di modesta rilevanza ai sensi dell'art. 63 c. 4 della L.R. 65/2014, e come specificato nella disciplina delle aree di trasformazione di cui all'elaborato DIS03.

8. L'edilizia residenziale pubblica costituisce una delle fattispecie dell'edilizia residenziale sociale.

9. Le aree e gli edifici esistenti di Edilizia Residenziale Pubblica possono essere oggetto di riqualificazione. A tal fine, sono ammesse addizioni volumetriche fino al massimo del 40% della SE esistente, per l'efficientamento energetico, l'inserimento di servizi privati e collettivi, e più in generale per il miglioramento delle condizioni abitative.

#### **Art. 95. Azioni e dimensionamento del P.O.**

1. Il Piano Strutturale riconosce nel comune di Collesalvetti 5 U.T.O.E. e per ognuna di esse nell'allegato *ALL1-DOC3 "Atlante delle UTOE"* individua delle priorità e declina le conseguenti azioni; le U.T.O.E. sono:

U.T.O.E 1 – "AREA DI BONIFICA: STAGNO, INTERPORTO, GUASTICCE"

U.T.O.E 2 – "VICARELLO, COLLESALVETTI"

U.T.O.E 3 – "NUGOLA"

U.T.O.E 4 – "CASTELL'ANSELMO, TORRETTA"

U.T.O.E 5 – "LE PARRANE, CROCINO, COLOGNOLE"

2. Il presente P.O. individua il dimensionamento in relazione alle singole U.T.O.E. come di seguito riportato in relazione alle categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014 (ai sensi dell'art.99 c.3 lett.b nelle aree diverse dalle zone omogenee "A" di cui al DM 1444/1968 è possibile assimilare le categorie funzionali residenziale e direzionale e di servizio laddove reciprocamente funzionali e le categorie funzionali industriale e artigianale con direzionale e di servizio) e in relazione alla nuova edificazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente distinguendo tra territorio urbanizzato e territorio rurale quale esito della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della suddetta legge:

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 1							
CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. (Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg Titolo V art.5 c,2) Mq di SE			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
				SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) Mq di SE			NON SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Mq di SE
	NE - Nuova edificazione	Nuova funzione (Riuso)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Artt. 25 c.1, 26, 27, 64 c.6	R- Riuso Art. 64 c, 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	596	0	596		0	0	
b) INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	76.630	0	76.630	1.000 *	0	1.000 *	0
c) COMMERCIO AL DETTAGLIO	600	0	600	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.200	0	1.200	0	0	0	0
f) COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>79.026</b>	<b>0</b>	<b>79.026</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>

\*CO\_AT\_02 Stagno – area recupero inerti

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 2							
CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. (Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg Titolo V art.5 c,2) Mq di SE			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
				SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) Mq di SE			NON SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Mq di SE
	NE - Nuova edificazione	Nuova funzione (Riuso)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Artt. 25 c.1, 26, 27, 64 c.6	R- Riuso Art. 64 c, 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	4.224 (1)	5.350	9.574		0	0	
b) INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	9.850	0	9.850	0	0	0	0
c) COMMERCIO AL DETTAGLIO	500	0	500	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	1.500*	0	1.500	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	4.292	0	4.292	0	0	0	0
f) COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>18.866</b>	<b>5.350</b>	<b>24.216</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>

(1) di cui 807 mq destinati ad ERS

(2) di cui 638,8 mq destinati ad ERS

\*CO\_AT\_04 - Collesalvetti turistico ricettivo

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 3							
CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. (Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg Titolo V art.5 c,2) Mq di SE			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
				SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) Mq di SE			NON SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Mq di SE
	NE - Nuova edificazione	Nuova funzione (Riuso)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Artt. 25 c.1, 26, 27, 64 c.6	R- Riuso Art. 64 c, 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	575	0	575		0	0	
b) INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIO AL DETTAGLIO	0	0	0	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>575</b>	<b>0</b>	<b>575</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 4							
CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. (Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg Titolo V art.5 c,2) Mq di SE			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
				SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) Mq di SE			NON SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Mq di SE
	NE - Nuova edificazione	Nuova funzione (Riuso)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Artt. 25 c.1, 26, 27, 64 c.6	R- Riuso Art. 64 c, 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	335	0	335		0	0	
b) INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIO AL DETTAGLIO	0	0	0	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>335</b>	<b>0</b>	<b>335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 5							
CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. (Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg Titolo V art.5 c,2) Mq di SE			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
				SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) Mq di SE			NON SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Mq di SE
	NE - Nuova edificazione	Nuova funzione (Riuso)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Artt. 25 c.1, 26, 27, 64 c.6	R- Riuso Art. 64 c, 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	515	0	515		0	0	
b) INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIO AL DETTAGLIO	0	0	0	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>515</b>	<b>0</b>	<b>515</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

DIMENSIONAMENTO TERRITORIO COMUNALE							
CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. (Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg Titolo V art.5 c,2) Mq di SE			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
				SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) Mq di SE			NON SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Mq di SE
	NE - Nuova edificazione	Nuova funzione (Riuso)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Artt. 25 c.1, 26, 27, 64 c.6	R- Riuso Art. 64 c, 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (1)	6.245	5.350 (1)	11.595		0	0	
b) INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	86.480	0	86.480	1.000	0	1.000	0
c) COMMERCIO AL DETTAGLIO	1.100	0	1.100	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	1.500	0	1.500	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	5.492	0	5.492	0	0	0	0
f) COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI (2)	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>99.317</b>	<b>5.350</b>	<b>104.667</b>	<b>2.500</b>	<b>0</b>	<b>2.500</b>	<b>0</b>

(1) di cui 807 mq di Nuova edificazione destinati ad ERS e 637,8 mq di Riuso destinati ad ERS



## PARTE 8 – NORMATIVA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

### TITOLO 1 - AREE ESPOSTE A RISCHIO

#### Art. 96. Aree esposte a rischio ed elaborati di riferimento

1. In conformità ai criteri stabiliti dall'Allegato A del D.P.G.R. 5R/2020, nel presente Piano sono state individuate le aree che risultano esposte a rischio geologico, sismico e da alluvioni. Tali aree costituiscono la base della pianificazione territoriale ed urbanistica e per l'integrazione e l'aggiornamento del Piano di Protezione Civile Comunale e sono rappresentate nei seguenti elaborati redatti in scala 1:10.000:

- R01.A - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (scala 1: 10.000)
- R01.B - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (scala 1: 10.000)
- R01.C - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (scala 1: 10.000)
- R02.A - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (scala 1: 10.000)
- R02.B - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (scala 1: 10.000)
- R02.C - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (scala 1: 10.000)
- R03.A - Carta della pericolosità sismica Livello 2 (scala 1: 10.000)
- R03.B - Carta della pericolosità sismica Livello 2 (scala 1: 10.000)
- R03.C - Carta della pericolosità sismica Livello 2 (scala 1: 10.000)
- R04.A - Carta della vulnerabilità sismica (scala 1: 10.000)
- R04.B - Carta della vulnerabilità sismica (scala 1: 10.000)
- R04.C - Carta della vulnerabilità sismica (scala 1: 10.000)
- R05.A - Carta della esposizione sismica (scala 1: 10.000)
- R05.B - Carta della esposizione sismica (scala 1: 10.000)
- R05.C - Carta della esposizione sismica (scala 1: 10.000)
- R06.A - Carta delle aree a rischio sismico (scala 1: 10.000)
- R06.B - Carta delle aree a rischio sismico (scala 1: 10.000)
- R06.C - Carta delle aree a rischio sismico (scala 1: 10.000)

Si rimanda allo specifico elaborato di Piano denominato Rel03 - Relazione aree esposte a rischio per la descrizione delle cartografie di cui sopra.

### TITOLO 2 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, SISMICA e IDRAULICA

#### Art. 97. Criteri generali di fattibilità

1. Nel disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, il Piano Operativo definisce le condizioni di fattibilità per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti statuari e strategici del Piano Strutturale.

2. In fase di redazione del presente Piano Operativo si è fatto riferimento al DPGR n. 5/R del 30 gennaio 2020 "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche", al relativo Allegato A "Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche" ed in particolare al paragrafo 3 "Direttive per la formazione del Piano Operativo e delle relative varianti"



3. Le condizioni di fattibilità, ai sensi del suddetto Regolamento, sono definite in funzione delle situazioni di pericolosità e di rischio e devono specificare gli studi e le indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio e le eventuali opere da realizzare per la mitigazione del rischio. La mitigazione del rischio dovrà essere perseguita attraverso azioni combinate per la riduzione della pericolosità e della vulnerabilità degli elementi esposti.

Le condizioni di fattibilità sono individuate secondo i criteri di seguito elencati:

- Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici;
- Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici;
- Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche idrogeologiche;
- Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio da alluvioni.

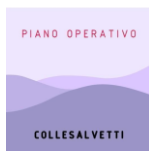
4. Gli studi geologici, sismici ed idraulici del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale costituiscono la base necessaria per la definizione della fattibilità sia delle previsioni urbanistiche, sia degli interventi comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., di cui al successivo art. 103, per i quali sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutare l'effettiva conformità in sede di rilascio dei titoli edilizi.

5. Le prescrizioni riportate nelle schede di fattibilità sono vincolanti per l'attuazione delle previsioni delle stesse.

6. La fattibilità di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio comunale è altresì sempre subordinata agli obblighi dei disposti normativi e cartografici degli strumenti sovraordinati ed in particolare:

- Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) è lo stralcio del Piano Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo nelle che aree a pericolosità e rischio legate ai processi geomorfologici. Attualmente risultano vigenti:
  - PAI del Bacino del Fiume Arno entrato in vigore con la pubblicazione del D.P.C.M. 6 maggio 2005;
  - PAI del Bacino Regionale Toscana Costa entrato in vigore con DCRT n. 13 del 25 gennaio 2005;
  - Progetto di PAI "dissesti geomorfologici" adottato nella seduta CIP del 21 dicembre 2022, che, una volta completato l'iter di adozione definitiva, sostituirà interamente il PAI del Bacino del Fiume Arno e quello del Bacino Regionale Toscana Costa;
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni, P.G.R.A. del Distretto Appennino Settentrionale, "primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni 2021-2027 – secondo ciclo di gestione – del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale". Si ricorda come richiamato anche nella Disciplina di Piano del PGRA, che nel bacino del fiume Arno, continua ad essere vigente il Piano stralcio Rischio Idraulico (approvato con DPCM 5.11.1999) che ha influenza anche sul territorio comunale di Collesalvetti;
- Piano di Gestione delle Acque (PGA) approvato con D.P.C.M. 7 giugno 2023, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 214 del 13.09.2023.

7. La fattibilità di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio comunale è sempre subordinata alle vigenti Leggi, Normative, Direttive e comunque fonti normative di grado superiore al presente P.O. in materia di fattibilità idraulica, geologica e sismica emanate dopo l'entrata in vigore del presente Piano che si intendono da esso automaticamente recepite, con effetto sostitutivo di ogni eventuale disposizione difforme.



## Art. 98. Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

1. La base di riferimento per la determinazione della fattibilità in relazione agli aspetti geologici delle trasformazioni urbanistiche di cui all'elaborato di piano DIS03 e degli interventi sul territorio comunale comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., è costituita dai seguenti elaborati del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale:

### Elaborati descrittivi

DOC 1 - ALL. 1 - Relazione tecnica di supporto alle indagini geologiche

### Elaborati grafici

- A2.1 a - Carta geologica
- A2.1 b - Carta geologica
- A2.1 c - Carta geologica
- A2.3 a - Carta geomorfologica
- A2.3 b - Carta geomorfologica
- A2.3 c - Carta geomorfologica
- A2.8 a - Carta della pericolosità geologica
- A2.8 b - Carta della pericolosità geologica
- A2.8 c - Carta della pericolosità geologica

2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica devono essere rispettati i criteri generali indicati nel par. 3.2 dell'Allegato A al DPGR 5/R e le prescrizioni riportate nella pianificazione di Bacino in particolare quelle del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) riassunte nella tabella sottostante:

Progetto di PAI "Dissesti geomorfologici"		PAI Fiume Arno	PAI Toscana Costa
Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio	Norme		
Art. 8 - Aree a pericolosità molto elevata (P.4)	Art. 9 - Aree a pericolosità molto elevata (P.4)	Art. 10 - Aree a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.4)	Art. 13 - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E.)
Art. 12 - Aree a pericolosità elevata (P.3)	Art. 10, 11 - Aree a pericolosità elevata (P.3a e P.3b)	Art. 11 - Aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.3)	Art. 14 - Aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E.)

3. Si sottolinea che gli interventi di cui agli articoli 10 e 11 delle norme di attuazione del PAI del Bacino del Fiume Arno e agli articoli 13 e 14 delle norme di attuazione del PAI del Bacino Regionale Toscana Costa, nelle more dell'approvazione definitiva del PAI "dissesti geomorfologici" sono consentiti previo parere dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

4. Nell'applicazione dei disposti normativi, laddove si configuri una sovrapposizione delle prescrizioni, sono da applicare le norme più restrittive.

5. Si specifica inoltre che la pericolosità da dissesti di natura geomorfologica riportata nella Carta della pericolosità geologica (A2.8 a, b, c) di PS è quella derivante dall'adeguamento di PAI redatto dal Comune e recepita dall'Autorità Distrettuale con Decreto del Segretario Generale n. 60 del 05.07.2021. Si raccomanda pertanto al momento della realizzazione dei progetti di verificare che non siano intervenute ulteriori modifiche visionando la mappa presente sul sito istituzionale del Distretto,



in particolare relativamente alle aree PF3 e PF4 per le quali la disciplina di PAI prevede prescrizioni limitanti e/o condizionanti. La cartografia di cui sopra è visionabile e scaricabile al seguente link:

[https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=3112](https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=3112)

#### **Art. 99. Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici**

1. La base di riferimento per la determinazione della fattibilità in relazione agli aspetti sismici delle trasformazioni urbanistiche di cui all'elaborato di piano DIS03 e degli interventi sul territorio comunale comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., è costituita dai seguenti elaborati del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale:

##### Elaborati descrittivi

- DOC 1 - ALL. 1 - Relazione tecnica di supporto alle indagini geologiche
- DOC 1 - ALL. 1.a - Relazione microzonazione e relative appendici

##### Elaborati grafici

- A2.6.1 a - Carta Geologica-Tecnica
- A2.6.1 b - Carta Geologica-Tecnica
- A2.6.1 c - Carta Geologica-Tecnica
- A2.6.2 a - Carta delle frequenze fondamentali
- A2.6.2 b - Carta delle frequenze fondamentali
- A2.6.2 c - Carta delle frequenze fondamentali
- A2.6.3 a - Carta delle Indagini
- A2.6.3 b - Carta delle Indagini
- A2.6.3 c - Carta delle Indagini
- A2.6.4 a - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica
- A2.6.4 b - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica
- A2.6.5 - Carta di microzonazione sismica di II livello - FH<sub>a</sub> (0,1 - 0,5 s)
- A2.6.6 - Carta di microzonazione sismica di II livello - FH<sub>a</sub> (0,5 - 1,0 s)
- A2.6.7 a - Carta degli elementi per l'Analisi della CLE - Inquadramento generale
- A2.6.7 b - Carta degli elementi per l'Analisi della CLE - Collesalvetti
- A2.6.7 c - Carta degli elementi per l'Analisi della CLE - Vicarello
- A2.6.7 d - Carta degli elementi per l'Analisi della CLE - Nugola
- A2.6.7 e - Carta degli elementi per l'Analisi della CLE - Guasticce
- A2.6.7 f - Carta degli elementi per l'Analisi della CLE - Stagno
- A2.9 a - Carta della Pericolosità sismica locale
- A2.9 b - Carta della Pericolosità sismica locale
- A2.9 c - Carta della Pericolosità sismica locale

2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica devono essere rispettati i criteri generali indicati nel par. 3.6 dell'Allegato A al DPGR 5/R.

#### **Art. 100. Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche idrogeologiche**

1. La base di riferimento per la determinazione della fattibilità in relazione agli aspetti sismici delle trasformazioni urbanistiche di cui all'elaborato di piano DIS03 e degli interventi sul territorio comunale comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., è costituita dai seguenti elaborati del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale:

##### Elaborati descrittivi

DOC 1 - ALL. 1 - Relazione tecnica di supporto alle indagini geologiche

Elaborati grafici

- A2.1 a - Carta geologica
- A2.1 b - Carta geologica
- A2.1 c - Carta geologica
- A2.4 a - Carta idrogeologica
- A2.4 b - Carta idrogeologica
- A2.4 c - Carta idrogeologica
- A2.5 - Carta delle problematiche idrogeologiche

2. Nelle aree di previsioni urbanistiche di nuova espansione o comunque con aumento dei carichi urbanistici, nel caso si possa incrementare una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità della risorsa idrica, è necessario rispettare i criteri generali indicati nel par. 3.5 dell'Allegato A al DPGR 5/R oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di Bacino

**Art. 101. Criteri generali di fattibilità in relazione in relazione al rischio alluvioni**

1. Per la determinazione della fattibilità in relazione al rischio alluvioni degli interventi sul territorio comunale comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., e delle previsioni urbanistiche, la base di riferimento sono i seguenti elaborati del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale:

ELABORATI DESCRITTIVI				Anno di emissione dell'elaborato	
TITOLO	cod	REV			
Relazione generale	PT-150-13-COL-R01	02		2015	
Sezioni investigate	PT-150-13-COL-R02	01		2015	
Proposte progettuali	PT-150-13-COL-R03	NON VALIDA-sostituita da "Allegato alla relazione: criticità e possibili interventi" del 2023			
Studio integrativo del canale Scolmatore	PT-150-13-COL-R04	01		2015	
Relazione idrologica-idraulica integrativa 2023	PT-320-20-COL-ALL.4 DOC1	02		2023	
Allegato alla relazione: criticità e possibili interventi	PT-320-20-COL-ALL.4 DOC1-All	02		2023	
ELABORATI GRAFICI				Anno di emissione dell'elaborato	
TITOLO	cod	SCALA	REV		
Inquadramento	Q.C.1	40.000	01	2015	
Uso del suolo e permeabilità	Q.C.2	75.000	01	2015	
Parametri idrologici	Q.C.3	40.000	01	2015	
Stazioni pluviometriche e stazioni di piena su modello alto	Q.C.4	40.000	01	2015	
Modellazioni dei corsi d'acqua. Condizioni a contorno	a. Acquasalsa, Acque Chiare	Q.C.5a	10.000	03	2015
	b. Fologno, Antifossetto, Marignano, Fontino	Q.C.5b	10.000	03	2015
	c. Tora, Isola	Q.C.5c	15.000	03	2015
	d. Torrente Ugione	Q.C.5d	NON VALIDA-AGGIORNAMENTO A STUDIO 2023		
	e. Biscoffino, Fossa Nuova, Bientina, Fossa Chiara	Q.C.5e	10.000	03	2015
	f. Scolmatore	Q.C.5f	15.000	01	2015
Aree esondabili	Corsi secondari- Quadrante 1	A2.7.1a	10.000	02	2023
	Corsi secondari- Quadrante 2	A2.7.1b	10.000	02	2023
	Scolmatore – Quadrante 1	A2.7.1c	10.000	02	2023
	Scolmatore – Quadrante 2	A2.7.1d	10.000	02	2023

	T. Morra e Crocino – Quadr.3, T.Ugione – Quadr. 4	A2.7.1e	10.000/5.000	02	<b>2023</b>
<b>Battenti Tr200</b>	Corsi secondari- Quadrante 1	A2.7.2a	10.000	02	<b>2023</b>
	Corsi secondari- Quadrante 2	A2.7.2b	10.000	02	<b>2023</b>
	Scolmatore – Quadrante 1	A2.7.2c	10.000	02	<b>2023</b>
	Scolmatore – Quadrante 2	A2.7.2d	10.000	02	<b>2023</b>
	T. Morra e Crocino – Quadr.3, T.Ugione – Quadr. 4	A2.7.2e	10.000/5.000	02	<b>2023</b>
<b>Velocità Tr200</b>	Corsi secondari- Quadrante 1	A2.7.3a	10.000	02	<b>2023</b>
	Corsi secondari- Quadrante 2	A2.7.3b	10.000	02	<b>2023</b>
	Scolmatore – Quadrante 1	A2.7.3c	10.000	02	<b>2023</b>
	Scolmatore – Quadrante 2	A2.7.3d	10.000	02	<b>2023</b>
	T. Morra e Crocino – Quadr.3, T.Ugione – Quadr. 4	A2.7.3e	10.000/5.000	02	<b>2023</b>
<b>Magnitudo idraulica Tr200</b>	Quadrante 1	A2.7.4a	10.000	02	<b>2023</b>
	Quadrante 2	A2.7.4b	10.000	02	<b>2023</b>
	Quadranti 3 e 4	A2.7.4c	10.000/5.000	02	<b>2023</b>
<b>Pericolosità idraulica</b>	Quadrante 1	A2.7.5a	10.000	02	<b>2023</b>
	Quadrante 2	A2.7.5b	10.000	02	<b>2023</b>
	Quadranti 3 e 4	A2.7.5c	10.000/5.000	02	<b>2023</b>
<b>Aree protette da argini e aree di fondovalle e indicazione tratti tombati</b>	Aree protette da sistemi arginali e tratto tombati	A2.7.6a	10.000	02	<b>2023</b>
	Aree di Fondovalle e tratti tombati	A2.7.6b	10.000	02	<b>2023</b>
<b>Sezioni idrauliche</b>	Quadro 1	Q.C.8.1	10.000	03	<b>2015</b>
	Quadro 2	Q.C.8.2	10.000	03	<b>2105</b>
	Quadro 3	Q.C.8.3	10.000	03	<b>2015</b>

2. Ulteriore riferimento per la fattibilità è dato dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni, P.G.R.A. del Distretto Appennino Settentrionale, “primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni 2021-2027 – secondo ciclo di gestione – del distretto idrografico dell’Appennino Settentrionale”. Si ricorda come richiamato anche nella Disciplina di Piano del PGRA, che nel bacino del fiume Arno, continua ad essere vigente il Piano stralcio Rischio Idraulico (approvato con DPCM 5.11.1999) che ha influenza anche sul territorio comunale di Collesalvetti.

3. Si specifica inoltre che la pericolosità da alluvione riportata nelle Tavole A2.7.5 (a, b, c) di Pericolosità idraulica di Piano Strutturale è quella derivante dallo studio idraulico redatto dal Comune e recepita dall’Autorità Distrettuale nel PGRA con relativo Decreto del Segretario Generale; si raccomanda al momento della realizzazione dei progetti di verificare che non siano intervenute ulteriori modifiche visionando la mappa presente sul sito istituzionale del Distretto al seguente link:

[https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=2910](https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2910)

4. Al paragrafo 3.3 dell’Allegato A del DPGR n. 5/R del 30 gennaio 2020 sono esposti i Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni che si intendono qui ripresi interamente.

5. Per determinare la fattibilità è necessario individuare la classe di pericolosità e la magnitudo idraulica dell’intervento (si rimanda per le definizioni al comma 1 art. 2 della L.R1. 41/2018) sulla base dei relativi elaborati grafici di cui al Q.C. del P.S.

6. La quota sul livello medio mare espressa in metri [m] raggiunta dal battente idraulico delle esondazioni per tempi di ritorno di 200 anni (alluvioni poco frequenti), è determinabile sommando al



battente ricavabile dai relativi elaborati grafici di cui al Q.C. del P.S., la quota del terreno espressa in metri sul livello medio mare determinata da cartografia Lidar o da rilievi specifici di cui si è appurata la coerenza con il dato Lidar. Nel determinare tale quota di esondazione, si ricorda come sia opportuno determinare e valutare sia i battenti che la quota del terreno in un contorno significativo dell'area di intervento ed assumere di conseguenza una quota di esondazione prudente.

7. La quota da raggiungere con il piano di calpestio delle opere di sopraelevazione (lettera n comma 1 art.2 della LR41/2018) è data dalla somma della quota di esondazione come sopra determinata con un franco di sicurezza minimo che si definisce come segue:

- 30 cm per il reticolo secondario;
- 50 cm per il reticolo principale (Canale Scolmatore).

8. La quota come sopra determinata con il franco di sicurezza può essere utile anche al fine di determinare la quota per gli interventi di difesa locale (lettera p comma 1 art.2 della LR41/2018).

#### **Art. 102. Fattibilità degli ambiti di trasformazione**

1. Le condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, sismici, al rischio alluvioni e alle problematiche connesse alla risorsa idrica delle aree di trasformazione, individuate dal Piano Operativo nell'elaborato di DIS03, sono contenute nei 30 singoli elaborati di piano che rappresentano documenti normativi di cui all'art. 88 della presente disciplina.

2. Nella seconda e terza sezione di ogni singolo elaborato sono riportate le analisi di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici, geologici e sismici indicando le prescrizioni vincolanti per il superamento delle eventuali condizioni di rischio e per la realizzazione degli interventi stessi.

3. Per quanto non specificamente disposto all'interno nei suddetti elaborati si rimanda alla vigente normativa di settore e in particolare al D.P.G.R. 5R/2020, al D.P.G.R. 1R/2022, alle NTC 2018, alla L.R. 41/2018 e alla disciplina dei Piani di Bacino dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (PAI, PGRA, PBI, PRI). Ulteriori Leggi, Normative, Direttive e comunque fonti normative di grado superiore al presente P.O. in materia di fattibilità idraulica, geologica e sismica emanate dopo l'entrata in vigore del presente Piano, si intendono da esso automaticamente recepite, con effetto sostitutivo di ogni eventuale disposizione difforme.

#### **Art. 103. Criteri per il rilascio dei titoli edilizi**

1. La fattibilità di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio comunale, comunque denominato ai sensi della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., e privo di relativa scheda di fattibilità perché non ricompreso all'interno dell'elaborato di piano DIS03, è sempre subordinata agli obblighi dei disposti normativi e cartografici degli strumenti sovraordinati come individuati ai precedenti articoli della presente disciplina, e dovrà essere l'Amministrazione Comunale a valutarne l'effettiva conformità in sede di rilascio dei titoli edilizi.

2. L'attribuzione dei criteri di fattibilità per gli interventi di cui sopra deve essere ricavata in forma desunta dal confronto con le classi di pericolosità derivanti dagli studi geologici, sismici ed idraulici esplicitati negli elaborati di Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale e la vigente disciplina in materia di fattibilità geologica, idraulica e sismica.

3. Pertanto, la documentazione redatta per ottenere la sopra citata conformità da parte dell'Amministrazione Comunale dovrà definire i criteri le condizioni e le prescrizioni di fattibilità di cui ai punti 3.2, 3.3, 3.5 e 3.6 dell'allegato A del DPGR n. 5/R/2020, attuando le prescrizioni della Legge Regionale Toscana n. 41/2018 e ss.mm.ii. e della pianificazione di Bacino, ottemperando alle indicazioni normative di cui alla presente disciplina.

4. Si ricorda inoltre che per la progettazione edilizia di qualsiasi intervento si dovranno comunque applicare le indicazioni tecniche di cui alle NTC 2018 e al DPGR 1R/2022.



5. La fattibilità di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio comunale è sempre subordinata alle vigenti Leggi, Normative, Direttive e comunque fonti normative di grado superiore al presente P.O. in materia di fattibilità idraulica, geologica e sismica emanate dopo l'entrata in vigore del presente Piano che si intendono da esso automaticamente recepite, con effetto sostitutivo di ogni eventuale disposizione difforme.

### **TITOLO 3 - NORMATIVA PER LA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI**

#### **Art. 104. Ambito di applicazione**

1. Salvo diverse e più restrittive indicazioni della normativa sovraordinata, del Regolamento Edilizio e dei regolamenti di settore, agli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa si applicano le disposizioni di cui all'art. 107. Del rispetto delle disposizioni che seguono si dovrà dare conto in un'apposita relazione di accompagnamento dei piani attuativi, progetti unitari, e titoli edilizi.

#### **Art. 105. Tutela della risorsa idrica**

1. Ai fini della tutela e salvaguardia delle risorse idriche sia superficiali che sotterranee per le trasformazioni del territorio si dovrà fare riferimento a quanto disciplinato dal D. Lgs n. 152/06 (Norme in materia ambientale), dalla pianificazione di Bacino, dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Toscana, dalla L.R. n. 20/2006 (Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.) e relativo Regolamento n. 46/R del 2008, dal DPGR 5/R/2020, dalla LR 41/2018, dal PTC della Provincia di Livorno e dalle ulteriori vigenti normative di settore.

2. Ai sensi di quanto riportato nel Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM del 27 ottobre 2016, le nuove previsioni dovranno risultare coerenti con gli stati di qualità e gli obiettivi dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuati, verificando che le stesse non siano causa di alcun deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

#### **3. Corpi idrici sotterranei**

In caso di approvvigionamento direttamente da corpi idrici sotterranei, le trasformazioni all'interno delle U.T.O.E. 1 e 2 così come individuate dal PS dovranno adottare idonee soluzioni progettuali al fine di prevenire i rischi di inquinamento delle falde e limitare le criticità correlate al loro sovrasfruttamento quali i fenomeni di subsidenza, l'impoverimento progressivo della risorsa nonché un aggravio del fenomeno di ingressione salina nelle aree contermini.

All'interno della zona di rispetto dei pozzi e delle sorgenti ad uso acquedottistico pubblico, si applicano le prescrizioni previste dall'art. 94 DLgs 152/2006.

Dal Piano Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino risulta che l'acquifero principale del territorio risulta essere un acquifero con bilancio prossimo all'equilibrio, in cui si hanno per la maggior parte aree a elevata disponibilità (D1) o a disponibilità prossima alla capacità di ricarica (D2). Solo una piccola porzione di territorio, ubicata in località la Chiusa a Collesalvetti, ricade all'interno di un'area a disponibilità inferiore alla ricarica (D3). L'unica area in cui la disponibilità risulta essere molto inferiore alla capacità di ricarica (D4) corrisponde alla zona di rispetto di 200 m di cui all'art. 94 comma 6 del D.Lgs. 152/06 del campo pozzi del pubblico acquedotto di Mortaiolo. Tali aree sono descritte nell'All. 1 alla Relazione di Quadro conoscitivo e rappresentate anche nella tavola A2.5 - Carta delle problematiche idrogeologiche del Piano Strutturale.

Per la disciplina dei prelievi relativa alle Aree (D4) e (D3) si rimanda rispettivamente agli art. 9 e 10 delle Misure di Piano Bilancio Idrico.



#### 4. Tutela dei corsi d'acqua

Tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico definito, ai sensi dell'54 c1 lett. q) del D.Lgs. 152/06, come l'insieme degli elementi che costituiscono il sistema drenante alveato del bacino idrografico di riferimento, sono soggetti alle disposizioni di cui al R.D. n. 523/1904, alla L.R. n. 79/2012 e all'art. 3 della L.R. n. 41/2018.

Così come disciplinato all'art. 3 della L.R. 41/2018 e ss.mm.ii., cui si rimanda per il dettaglio degli interventi consentiti, negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo, non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.

Il rilascio di atti di autorizzazione o concessione idraulica sui corsi d'acqua del reticolo idraulico così individuato è di competenza Regionale.

Nelle cartografie del presente piano i corsi d'acqua appartenenti al reticolo sono stati individuati, ai sensi dell'art. 22, comma 2, lettera e) della L.R. 79/2012, sulla base del reticolo significativo e di gestione della regione Toscana approvato con DCRT n. 55 dell'11 luglio 2023 e vigente al momento dell'adozione del presente Piano.

Si precisa che il reticolo così individuato è soggetto a continuo aggiornamento da parte della Regione Toscana in seguito a modifiche territoriali o infrastrutturali e pertanto quanto rappresentato nelle cartografie di cui sopra è puramente indicativo.

Per la visualizzazione del reticolo aggiornato si rimanda al seguente indirizzo web:

[https://geoportale.lamma.rete.toscana.it/difesa\\_suolo/#/viewer/openlayers/265](https://geoportale.lamma.rete.toscana.it/difesa_suolo/#/viewer/openlayers/265)

#### 5. Disciplina per la realizzazione di nuovi prelievi

Ai sensi della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., (Norme per il governo del territorio), art. 137, comma 1, lettera e) numero 4) i pozzi per approvvigionamento idrico autonomo, limitatamente alle opere di perforazione del terreno e di captazione da falda, escluse le eventuali opere in muratura in sopra suolo, fermo restando il rispetto della normativa di settore, sono ritenute opere prive di rilevanza edilizia. In tutto il territorio comunale il prelievo delle acque sotterranee, superficiali e sorgive è soggetto a regime autorizzativo, con le modalità e le esclusioni previste dal Regolamento Regionale n. 61/R del 2016 e dalle disposizioni riportate nel Progetto di Piano di Bacino Stralcio Bilancio Idrico del F. Arno in particolare agli articoli 9 e 10 delle Misure di Piano Bilancio Idrico relativi alle zone D3 e D4.

### **Art. 106. Aree per opere di regimazione idraulica**

1. Le aree per opere di regimazione idraulica, individuate con apposita campitura nelle Tavole della disciplina dei suoli DIS01.A e DIS01.B in scala 1:10.000, corrispondono a porzioni di territorio individuate come aree strategiche per interventi di prevenzione e riduzione del rischio idraulico quali casse di espansione, vasche di laminazione o bacini di accumulo artificiali.

2. In tali aree è consentita la normale conduzione agricola, secondo la disciplina della zona in cui ricade, che comunque non comporti alterazioni significative alla morfologia dei terreni. Il proprietario ha l'obbligo di conservare le aree allo stato naturale o ad uso agricolo adottando una manutenzione e una conduzione tali da non recare pregiudizio o ridurre la funzionalità e l'efficienza delle opere idrauliche.

3. All'interno di tali aree non sono pertanto ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativo.

4. Per le relative fasce di rispetto si rimanda al R.D. n. 523/1904 e all'art. 3 della L.R. n. 41/2018.

## **Art. 107. Disposizioni provenienti dal procedimento di VAS.**

### **1. Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali**

- a) Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni agrarie devono:
- rispettare gli assetti morfologici esistenti;
  - contenere gli scavi e i riporti;
  - adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
  - essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni.
  - privilegiare, nelle realizzazioni di opere e di manufatti in elevazione, le tecniche di ingegneria naturalistica.
  - evitare l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.
- b) Ogni modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la sua sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico, dandone conto nelle relazioni di accompagnamento della pratica edilizia.
- c) In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, deve essere dato riscontro della coerenza con le Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono del Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente PRQA. privilegiando la messa a dimora di specie arboree con alta capacità di assorbimento di inquinanti critici e bassa allergenicità. Il Comune nell'ambito delle convenzioni urbanistiche potrà integrare gli interventi di piantumazione di aree pubbliche e private con le misure adottate in ambito di forestazione urbana e riduzione dell'isola di calore.

### **2. Modificazione della permeabilità dei suoli**

- a) La superficie permeabile è la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. La superficie permeabile (SP), che si raccomanda essere localizzata nell'area di intervento secondo criteri di continuità interna e di continuità con le superfici permeabili esterne all'ambito di intervento, comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:
- ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
  - non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.
- b) Il Comune nell'ambito delle convenzioni urbanistiche potrà prevedere, come extra-onere o a scomputo parziale degli oneri, interventi di rinaturalizzazione di corsi d'acqua e di ripristino di tratti di corsi d'acqua tombati.

### **3. Approvvigionamento e risparmio idrico**

In tutto il territorio comunale il prelievo delle acque sotterranee, superficiali e sorgive è soggetto a regime autorizzativo da parte dell'autorità competente, con le modalità e le esclusioni previste dal Regolamento Regionale n. 61/R del 2016.

Oltre a quanto disciplinato nell'articolo relativo alla fattibilità idrogeologica degli interventi, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici, oltre alle disposizioni di tutela assoluta e rispetto delle captazioni ad uso idropotabile e alle misure di cui all'art. 11 commi 1 e 2 del DPGR 29/R/2008 "Disposizioni per la riduzione e l'ottimizzazione dei

consumi di acqua erogata a terzi dall'Ente Gestore del servizio idrico integrato", si applicano le disposizioni di cui alle lettere b e c in caso di trasformazioni ed utilizzi che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1000 mc/anno. Per le nuove espansioni previste dal Piano, a partire dalle prime fasi progettuali, prima delle eventuali Conferenze dei Servizi, il soggetto che propone l'intervento concorda con il Gestore del Servizio Idrico Integrato gli eventuali interventi da realizzare per soddisfare le richieste delle nuove urbanizzazioni. Tali valutazioni tecniche potrebbero richiedere studi di dettaglio e l'interessamento di reti e impianti su tutto il territorio comunale, che potrebbero richiedere tempistiche di valutazione non compatibili con le normali scadenze previste dalle Conferenze dei Servizi, per cui il soggetto proponente è tenuto ad affrontare con debito anticipo tali questioni;

- b) In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l'intervento è tenuto a:
- I. valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
  - II. valutare le modalità di approvvigionamento di tale fabbisogno;
  - III. verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
    - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
    - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
    - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
    - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
    - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
  - IV. dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.
- c) Per tutte le tipologie di trasformazioni previsti dalle presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è in ogni caso tenuto a:
- I. prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
  - II. effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
  - III. prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.);
  - IV. dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.
- d) Nel caso che il fabbisogno idrico sia soddisfatto mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche o opere di captazione delle acque di falda, il progetto dovrà darne conto e valutare l'impatto sul sistema idrogeologico e la necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio (cfr. art. 15 del Piano Gestione Acque).
- e) Le opere sulla rete pubblica di approvvigionamento idrico eventualmente necessarie a seguito di attuazione di previsioni urbanistiche saranno oggetto di convenzione con l'ente e a carico del soggetto proponente qualora non previste dai programmi di investimento dell'ente gestore del servizio idrico.
- f) Il PO individua nei Piano Attuativi e nei PUC gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in cui è obbligatoria ai sensi dell'art. 11 del DPGR 29/R/2008 la costituzione di

riserve idriche tramite accumulo di acque meteoriche, qualora tali trasformazioni ricadano nelle aree in cui l'approvvigionamento idropotabile sia effettuato, anche in parte, mediante prelievo: da corpi idrici superficiali o sotterranei individuati quali corpi idrici a portata critica, a grave deficit di bilancio idrico o soggetti ad ingressione di acqua marina dal piano di tutela delle acque ovvero dalle autorità di bacino competenti; da corpi idrici ricadenti in zone vulnerabili da nitrati di origine agricola istituite ai sensi dell'articolo 92 del d.lgs. 152/2006; da acquiferi significativi classificati in stato di qualità ambientale scadente, così come definito dal piano di tutela delle acque. Il dimensionamento delle strutture di accumulo è valutato con riferimento alla massima superficie coperta dei fabbricati, tenuto conto della presenza di eventuali ulteriori aree scolanti. Per l'allocazione delle strutture di accumulo finalizzate alla costituzione delle riserve si tiene conto della qualità dell'acqua che può essere raccolta e si privilegia la raccolta di quella proveniente dalle coperture.

- g) Le relazioni tecniche a supporto dei progetti in attuazione delle previsioni di PO danno conto del rispetto della vulnerabilità dei bacini sotterranei tenendo conto anche dei contenuti del Piano Gestione Acque e del Piano Stralcio Bilancio Idrico, di quanto indicato nell'art. 71 della Disciplina di PTC e dei contenuti dell'art. 105 delle presenti NTA.

#### 4. **Depurazione**

- a) Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento, fermo restando il rispetto del DPGR 46/R/2008 "Regolamento di attuazione della legge regionale 31 maggio 2006, n. 20 (Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento)" è tenuto a:
- I. valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
  - II. dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, previo parere dell'ente gestore, con realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche.
  - III. per le nuove espansioni previste dal Piano, a partire dalle prime fasi progettuali, prima delle eventuali Conferenze dei Servizi, il soggetto che propone l'intervento concorda con il Gestore del Servizio Idrico Integrato gli eventuali interventi da realizzare per soddisfare le richieste delle nuove urbanizzazioni. Tali valutazioni tecniche potrebbero richiedere studi di dettaglio e l'interessamento di reti e impianti su tutto il territorio comunale, che potrebbero richiedere tempistiche di valutazione non compatibili con le normali scadenze previste dalle Conferenze dei Servizi, per cui il soggetto proponente è tenuto ad affrontare con debito anticipo tali questioni.
- b) Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:
- I. Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti.
  - II. In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

- c) Le opere sulla rete pubblica di depurazione eventualmente necessarie a seguito di attuazione di previsioni urbanistiche saranno oggetto di convenzione con l'ente e a carico del soggetto proponente qualora non previste dai programmi di investimento dell'ente gestore del servizio idrico.
- d) Per i nuovi agglomerati dovrà essere prevista la separazione delle reti fognarie meteoriche dalle reti fognarie nere. Nel caso in cui un nuovo edificio dovesse allacciarsi ad una fognatura mista, le acque meteoriche dovranno prevedere un recapito diverso rispetto al collettore fognario misto.

## 5. Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale

- a) Le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni sono subordinate, con appositi studi a corredo del progetto, alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera:
  - I. attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;
  - II. trasformazioni che in base agli esiti delle valutazioni ambientali possono comportare impatti rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.
- b) Nei casi in cui al punto 6.1, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:
  - I. i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;
  - II. la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
    - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
    - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
    - all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
    - al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.
  - III. la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.
- c) Le attività produttive che comportano autorizzazione integrata ambientale anche ai fini delle emissioni sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

## 6. Inquinamento acustico

- a) Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale ed al suo adeguamento in conformità al presente Piano Operativo, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica

nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

- b) In caso di discrepanza tra PCCA e strumenti urbanistici, dovrà essere effettuata variante al PCCA, nelle more della quale le previsioni urbanistiche in contrasto sono da considerare differite o comunque attuabili solo nel rispetto dei limiti dettati dalla classe acustica. In occasione della redazione dei Piani Operativi il Comune effettua un esame puntuale della coerenza delle previsioni principali con il PCCA, prevedendone una contestuale variante se necessario. Qualora si rendano necessarie modifiche del PCCA verso una minore tutela acustica del territorio, dovrà essere condotto un approfondimento valutativo e dovranno essere individuate opportune misure di mitigazione.

## 7. **Risparmio energetico**

- a) Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica debbono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente.
- b) Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:
- l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
  - l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
  - la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
  - l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
  - la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.
- c) In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:
- sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
  - cogenerazione;
  - sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
  - connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
  - "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza. energy cascading);
  - pompe di calore;
  - sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.
- d) Nei documenti sopraccitati dovranno essere indicati:
- i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa;
  - il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;

- i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;
  - le emissioni in atmosfera.
- e) Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi i documenti sopraccitati dovranno contenere inoltre:
- l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
  - i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla L. 10/91;
  - l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc;
  - il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
  - i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
  - la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
  - altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

#### 8. **Siti da bonificare e rifiuti**

- a) Per le aree comprese tra i siti da bonificare o incluse nell'anagrafe dei siti contaminati di cui al Dlgs 152/2006 valgono le limitazioni all'attività edilizia di cui all'art. 13 bis della LR 25/98 e gli usi e prescrizioni derivanti dalle analisi di rischio approvate dal Comune o dalle certificazioni di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciati dalla Regione.
- b) I progetti degli interventi di trasformazione dovranno rendere conto della fattibilità tecnica economica per l'utilizzo di materiali da costruzione riciclabili e riciclati o di recupero oltre i minimi di legge.
- c) I Piani attuativi e PUC dovranno dare conto della capacità di raccolta rifiuti da parte dell'ente gestore a seguito di incremento del carico urbanistico, specificando eventuali misure a carico del privato o dell'ente gestore necessarie a garantire il servizio.

#### 9. **Aziende a Rischio di Incidente Rilevante**

- a) Nelle fasce individuate dall'elaborato RIR dovranno essere rispettati i limiti alle previsioni urbanistiche corrispondenti alle categorie territoriali individuate dallo stesso RIR.
- b) In caso di incremento urbanistico o interventi infrastrutturali non comportanti nuovi volumi edificati, dovrà essere comunque dimostrato che il rischio derivante dallo stabilimento RIR e la vulnerabilità delle aree ricomprese nelle fasce cartografate dal RIR non incrementi rispetto alla data di entrata in vigore dello strumento urbanistico.
- c) I volumi edificati interni alle fasce cartografate dal RIR potranno essere delocalizzati nelle modalità individuate dagli strumenti urbanistici comunali.

#### 10. **Inquinamento elettromagnetico**

In base alle norme e ai piani di settore vigenti, dovrà essere dato conto delle verifiche rispetto all'inquinamento elettromagnetico, in particolare rispetto alle infrastrutture della rete energetica e delle antenne per telefonia e radiotelevisione.



## PARTE 9 – NORMATIVA DELLE SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

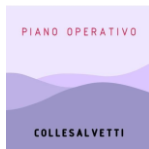
### TITOLO 1 – SALVAGUARDIE E DISCIPLINA TRANSITORIA

#### Art. 108. Normative coordinate

1. La normativa del P.O. di cui al presente elaborato si completa delle specifiche norme attinenti a:
  - a) la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica e idraulica;
  - b) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano Strutturale;
  - c) le disposizioni di tutela riferite alle invarianti strutturali del territorio individuate dal Piano Strutturale;
  - d) le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio;
  - e) gli indirizzi progettuali e le indicazioni operative per la riqualificazione e/o la caratterizzazione dello spazio pubblico;
  - f) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
  - g) la valutazione ambientale strategica (VAS) degli effetti territoriali derivanti dalle previsioni del P.O.

#### Art. 109. Salvaguardia e disciplina transitoria

1. Ai sensi dell'art. 103 della l.r. n. 65 del 2014, a far data dall'adozione del presente P.O. e sino alla esecutività del medesimo, il Comune sospende ogni determinazione sulle istanze di permesso di costruire (PdC) qualora i loro contenuti siano in contrasto con le previsioni contenute nel P.O. adottato.
2. A far data dall'adozione del P.O. è altresì sospesa l'efficacia delle Segnalazioni Certificate di Inizio di Attività (SCIA), delle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA) e delle Comunicazioni di Inizio Lavori (CIL) presentate dopo l'adozione del P.O., o non ancora efficaci a tale data, qualora i loro contenuti siano in contrasto con le previsioni contenute nel P.O. adottato.
3. La sospensione di cui ai commi 1 e 2 opera fino all'approvazione del P.O. e comunque non oltre tre anni dal provvedimento di adozione del P.O.
4. Nelle more dell'approvazione del presente P.O. potranno essere approvate le varianti al vigente R.U. per la previsione e realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 34 della l.r. n. 65 del 2014 i cui procedimenti siano già stati avviati alla data di adozione del presente P.O., che il nuovo strumento intende confermare.
5. Nei casi di cui al comma 4, l'istruttoria e l'attuazione dei relativi interventi è disciplinata dalle previsioni del vigente R.U. e successive varianti.



## **Art. 110. Aree sottoposte a Piani attuativi recepiti dalla strumentazione urbanistica previgente**

1. Sono fatte salvi - ed identificati con apposito segno grafico negli elaborati DIS01.A, DIS01.B, DIS01.C in scala 1: 10.000 e DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e DIS02.14 in scala 1: 2.000 - i Piani attuativi convenzionati, non ancora ultimati, ai sensi dell'art.17 della legge 1150/42 e dell'art. 110 L.R. 65/14: per tali aree continuano ad applicarsi le norme tecniche del Piano attuativo.

Per i Piani Attuativi per i quali è scaduta la convenzione è consentito il completamento tramite intervento diretto, con o senza modifiche alla tipologia edilizia. Qualora in convenzione non sia specificato esplicitamente, è necessario avere il parere favorevole dell'eventuale nuovo assetto planivolumetrico da parte della Commissione Tecnica Unica di Valutazione. In ogni caso non è ammesso il superamento della dotazione volumetrica complessiva ed il numero delle unità immobiliari risultanti dal Piano attuativo convenzionato. In tal caso, inoltre, vengono meno i benefici derivanti dai precedenti scomputi connessi o derivati da obblighi convenzionali e saranno pertanto dovuti in maniera integrale.

2. I Piani attuativi di cui al precedente comma sono di seguito enumerati:

- **PA-01** – Collesalvetti, approvato con DCC n.149 del 29/09/2005 e convenzionato il 10/04/2006 con atto notarile rep.n. 55941 raccolta n. 13895 denominato “Confine Est”;
- **PA-02** – Collesalvetti approvato con DCC n. del 28.07.2006 e convenzionato il 28.02.2007 rep.122776 raccolta 12232 prorogata il 26.02.2018 rep.2657 raccolta 2238 denominato “Bastione al Bosco B”;
- **PA-03** – Vicarello approvato con DCC n.77 del 27.10.2017 e convenzionato il 24.01.2018 rep.20498 raccolta 6620 denominato “Falaschi”;
- **PA-04** – Vicarello “Centro” approvato con DCC n.15 del 22.03.2019 e convenzionato il 09.10.2019 rep.21520 raccolta 7388 denominato “Centro”;
- **PA-05** – Vicarello approvato con DCC n.151 del 23.12.2019 e convenzionato il 25.05.2020 rep.3890 raccolta 3266 denominato “Il Faldo”;
- **PA-06** – Vicarello approvato con DCC n.158 del 19.10.2004 e convenzionato il 13.06.2006 rep.90985 raccolta 30262 rinnovata il 23.12.2013 rep.18207 raccolta 4992 denominato “Vicarello Sud”;
- **PA-07** – Guasticce approvato con DCC n.236 del 30.12.2020 e convenzionato il 14.09.2021 rep.22866 raccolta 8446 denominato “Chiusura Est”;
- **PA-08** – Guasticce\_ approvato con DCC n.50 del 24.06.2013 e convenzionato il 18.12.2013 rep.44248 modificato con variante semplificata al Piano Attuativo approvata con determina n.20 del 09.01.2018 e successiva modifica DCC n.30 del 29.05.2018 convenzionato il 12.06.2018 rep. 47350 raccolta 14036 denominato “Parco a servizi”;
- **PA-09** – Guasticce approvato con DCC n.50 del 14.04.1999 e n.9 del/184 del 22.01 1999 e convenzionato il 16.06.1999 rep.31465 raccolta 4823 e successive modifiche fino al 20.12.2016 rep.51718 raccolta 32865 denominato “Interporto”;
- **PA-10** – Castell’ Anselmo approvato con DCC n.49 del 03.05.2022 e convenzionato il 25.05.2022 rep.26354 raccolta 20730 denominato “Zampetti”;
- **PA-11** – Vicarello approvato con DCC n.5 del 27.01.2023 e convenzionato il 22.06.2023 rep. 23929 raccolta 9301 denominato “Al Chiuso”;



- **PA-12** – Piano di Recupero di iniziativa privata “Le Querciole” approvato con determina del responsabile di servizio n.45 del 5.08.2020 e convenzionato il 24.11.2020 rep. 4162 raccolta 3488.
- **PA-13** - Collesalvetti approvato con DCC n.133 del 29.09.2011 e convenzionato il 11.09.2012 rep. 42689 raccolta 10826 denominato “via del Vione”.

3. Ultimi i piani attuativi di cui al comma 2, gli edifici realizzati assumono automaticamente la disciplina del morfotipo come di seguito specificato:

- PA-01 – Collesalvetti: morfotipo TR4
- PA-02 – Collesalvetti: morfotipo TR4
- PA-03 – Vicarello: morfotipo TR3
- PA-04 – Vicarello: morfotipo TR7
- PA-05 – Vicarello: morfotipo TPS3 per la porzione sita in Vicarello e riconoscimento area riconducibile all’art.64, comma 1 lett. d) della L.R. 65/2014 di cui all’art.59 delle presenti N.T.A. per la porzione in località “Il Faldo”
- PA-06 – Vicarello: morfotipo TR7
- PA-07 – Guasticce: morfotipo TR4
- PA-08 – Guasticce: morfotipo TPS2
- PA-09 – Guasticce: morfotipo TPS2
- PA-10– Castell’Anselmo: morfotipo TR4
- PA-11– Vicarello: morfotipo TR4
- PA-12 – Le Querciole: area agricola E6
- PA-13 - Collesalvetti: morfotipo TR4

4. Sono altresì fatte salve le previsioni dei P.A.P.M.A.A. art.74 della L.R. 65/2014 già convenzionate per la relativa durata delle stesse.

#### **Art. 111. Rapporti con il Regolamento Edilizio**

1. Le previsioni, anche di natura procedimentale, di cui al presente P.O. prevalgono su eventuali disposizioni difformi del Regolamento Edilizio vigente al momento di approvazione del presente strumento.

#### **Art. 112. Aree interessate dalle previsioni del ‘Piano comunale di protezione civile’**

1. Le aree interessate dal “Piano comunale di protezione civile” di seguito denominato PCC, approvato con delibera di C.C. n.06 del 27/01/2023 sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati DIS01.A, DIS01.B, DIS01.C in scala 1: 10.000 e DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e DIS02.14 in scala 1: 2.000.

2. Tali aree devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative del PCPC ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l’assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.

3. Salvo diverse disposizioni del PCPC, nelle aree di cui trattasi possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente P.O., a condizione che non comportino:

- a) alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- b) realizzazione di nuove consistenze edilizie;



- c) installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
  - d) depositi di merci e materiali a cielo aperto;
  - e) altre modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente PCPC.
4. Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico collegati alle specifiche situazioni di emergenza.
5. Le rappresentazioni cartografiche del PCPC prevalgono su eventuali rappresentazioni difformi contenute negli elaborati cartografici di disciplina del presente P.O.
6. Il PCPC è parte integrante del P.O. e il suo periodico aggiornamento non costituisce variante al P.O.