Piano Operativo

con variante non sostanziale al Piano Strutturale

Norme tecniche di attuazione

MARZO 2022

con le modifiche introdotte in risposta alla seconda conferenza paesaggistica

Responsabile del procedimento: Paolo Cosimi
Garante dell'informazione e della partecipazione: Irene Nardi
Dirigente Area 1 "Urbanistica - Lavori Pubblici e Affari istituzionali": Cristina Pollegione
Assessore all'Urbanistica: Nicola Bertini

Progetto (in fase di adozione)
Stefani Rizzotti, ldp studio (capogruppo)
Stefano Giommoni
Roberto Vezzosi

Controdeduzioni alle osservazioni e coordinamento in fase di osservazione
Area 1 "Urbanistica - Lavori Pubblici e Affari istituzionali"
arch. Laura Dell'Agnello, per la revisione delle NTA
e geom. Responsabile Urbanistica Paolo Cosimi

Stefani Rizzotti, ldp studio (capogruppo), Stefano Giommoni, Roberto Vezzosi per la Valutazione Ambientale Strategica
Luca Gentili. Ldp progetti gis s.r.l. per il Sistema informativo e territoriale
Luca Sbrilli, per le indagini geologico - tecniche
SPER s.r.l., per lo studio di fattibilità degli apetti idraulici e idrogeologici in fase di adozione
D.R.E.A.M Italia progettazione ambientale per completamento aspetti idraulici ed idrogeologici

Sindaco: Paolo Riccucci
Assessore all'aurbanistica: Nicola Bertini
Il Dirigente Area 1 "Urbanistica – Lavori Pubblici e Affari Istituzionali : Cristina Pollegione
Garante dell'informazione e della partecipazione: Irene Nardi
Responsabile del procedimento: Paolo Cosimi

Comune di San Vincenzo

Sommario

Parte I DISCIPLINE GENERALI 7

Titolo I Caratteri del Piano 7

Art. 1 Contenuti ed ambito di applicazione 7
Art. 2 Elaborati costitutivi 7
Art. 3 Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di Settore 8
Art. 4 Strumenti e modi di attuazione 8
Art. 5 Zone territoriali omogenee 9
Art. 6 Misure di salvaguardia 9

Titolo II Usi 9

Art. 7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni 9
Art. 8 Destinazione d'uso attuale 10
Art. 9 Mutamento della destinazione d'uso 10
Art. 10 Residenziale 11
Art. 11 Attività industriali ed artigianali 11
Art. 12 Attività commerciali all'ingrosso e depositi 11
Art. 13 Attività commerciali al dettaglio 12
Art. 14 Attività turistico-ricettive 12
Art. 15 Attività direzionali e di servizio 12
Art. 16 Attrezzature di servizio pubbliche 13
Art. 17 Attività agricole 14

Titolo III Interventi 15

Art. 18 Disposizioni generali per il patrimonio edilizio esistente e per le trasformazioni 15
Art. 19 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia 16
Art. 20 Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente 16
Art. 21 Interventi di ripristino di edifici o parti di edifici 17
Art. 22 Classe c1 17
Art. 23 Classe c2 18
Art. 24 Classe c3 20
Art. 25 Classe c4 22
Art. 26 Classe c5 23
Art. 27 Classe c6 25
Art. 28 Classe c7 27
Art. 29 Classe c8 28
Art. 30 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi 28
Art. 31 Incentivi per l'edilizia sostenibile 29
Art. 32 Criteri per la progettazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche 29
Art. 33 Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità 31

Titolo IV Tutele delle risorse, dei beni paesaggistici ed ambientali 33

Capo I Aria ed energia 33
Art. 34 Inquinamento atmosferico e acustico 33
Art. 35 Inquinamento elettromagnetico e luminoso 33
Art. 36 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili 34

Capo II Suolo, sottosuolo ed acque 36

Art. 37 Sbancamenti, scavi e rinterri....36
Art. 38 Aree estrattive....36
Art. 39 Impermeabilizzazione superficiale....37
Art. 40 Reticolo idrografico....37
Art. 41 Pozzi e sorgenti....38

Capo III Fattibilità geologica e idraulica....38
Art. 42 Attribuzione delle fattibilità....38
Art. 43 Abaco di fattibilità idraulica (soggetto a verifica con uffici regionali del genio civile)....39
Art. 44 Abaco di fattibilità geologica (soggetto a verifica con uffici regionali del genio civile)....41

Capo IV Beni paesaggistici....44
Art. 45 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico....44
Art. 46 Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri a partire dalla linea di battigia....45
Art. 47 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna....46
Art. 48 Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. 227/ 2001....47
Art. 49 Zone di interesse archeologico....48

Capo V Aree naturalistiche....48
Art. 50 Zona Speciale di Conservazione....48
Art. 51 Parco di Rimigliano....49
Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI....50

Titolo V Aree urbane....50

Capo I Articolazione delle aree urbane....50
Art. 52 Criteri di articolazione delle aree urbane....50
Art. 53 Interventi, sistemazioni ed attrezzature degli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane....51
Art. 54 La città consolidata (U1)....53
Art. 55 Il nucleo di antica formazione del capoluogo (U1.1)....53
Art. 56 Altri tessuti di antica formazione del capoluogo (U1.2)....54
Art. 57 Tessuti con connotazione morfologica e tipologica del capoluogo a destinazione mista (U1.3)....55
Art. 58 Altri tessuti con connotazione morfologica e tipologica del capoluogo prevalentemente residenziali (U1.4)....55
Art. 59 San Carlo (U1.5)....56
Art. 60 La città sul mare (U2)....57
Art. 61 La fascia a mare (U2.1)....57
Art. 62 La fascia interna a prevalente destinazione residenziale (U2.2)....58
Art. 63 Aree a destinazione turistico-ricettiva (U2.3)....58
Art. 64 La città nuova (U3)....59
Art. 65 Aree recenti a destinazione mista (U3.1)....59
Art. 66 Aree recenti a prevalente destinazione residenziale (U3.2)....60
Art. 67 Aree specializzate delle attrezzature (U3.3)....61
Art. 68 Aree recenti a destinazione produttiva e terziaria (U3.4)....61
Art. 69 Le appendici recenti (U4)....62
Art. 70 Appendici a destinazione prevalentemente residenziale (U4.1)....62
Art. 71 Appendici a destinazione produttiva e terziaria (U4.2)....63
Art. 72 La rete ecologica in area urbana (U5)....63

Art. 73 Connessioni lungo i corsi d'acqua (U5.1)....64
Art. 74 Arenili (U5.2)....64

Capo II Aree urbane con disciplina specifica....64
Art. 75 Attività di somministrazione alimenti e bevande, via del Faro a San Vincenzo (S01)....64
Art. 76 Ex Mirò, via Aurelia nord a San Vincenzo (S02)....64
Art. 77 Area silos Solvay, via Aurelia, via della Valle a San Vincenzo (S03)....64
Art. 78 Albergo Centrale, piazza Umberto I, via Gorgona a San Vincenzo (S04)....64
Art. 79 Residence Villa Piani, corso Italia, via Costa a San Vincenzo (S05)....65
Art. 80 Attività di somministrazione alimenti e bevande, via Montecristo a San Vincenzo (S06)....65

Titolo VI Mobilità....65

Art. 81 Autostrada (M1)....65
Art. 82 Viabilità di bacino (M2)....65
Art. 83 Assi funzionali (M3)....65
Art. 84 Viabilità locale (M4)....66
Art. 85 Regole e criteri per gli impianti di distribuzione carburanti....66
Art. 86 Viabilità di matrice storica....66
Art. 87 Ferrovia (M5)....67
Art. 88 Porto (M6)....67
Art. 89 Aviosuperficie (M7)....67
Art. 90 Rete dei sentieri....68

Titolo VII Aree extraurbane....68

Capo I Articolazione delle aree extraurbane....68
Art. 91 Criteri di articolazione delle aree extraurbane....68
Art. 92 Collina alta (Cal) (R1)....69
Art. 93 Collina agraria (Cag) (R2)....69
Art. 94 Pianura alta (Pal) (R3)....70
Art. 95 Pianura bassa (Pbs) (R4)....71
Art. 96 Duna e spiaggia (Pds) (R5)....72

Capo II Tutela e valorizzazione....72
Art. 97 Disposizioni generali di tutela e valorizzazione....72
Art. 98 Sistemazioni agrarie tradizionali....73
Art. 99 Viabilità minore e strade bianche....73
Art. 100 Filari e alberi camporili....74
Art. 101 Principali visuali panoramiche....74

Capo III Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura....75
Art. 102 Superfici fondiarie minime....75
Art. 103 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali....75
Art. 104 Abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A....76
Art. 105 Annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A....77
Art. 106 Programmi Pluriennali Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale....77
Art. 107 Annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime che non necessitano di P.A.P.M.A.A. 78
Art. 108 Ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A....79
Art. 109 Attrezzature per l'agricampeggio e l'agrisosta camper....80
Art. 110 Manufatti per l'attività agricola amatoriale....80
Art. 111 Manufatti per il ricovero di animali domestici....81
Art. 112 Manufatti a supporto delle attività venatorie....82
Art. 113 Recinzioni dei fondi agricoli....83

Capo IV Edifici esistenti.....84
Art. 114 Interventi sugli edifici esistenti.....84
Art. 115 Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici per finalità residenziali.....84
Art. 116 Usi compatibili degli edifici esistenti.....85
Art. 117 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti.....86

Capo V Pertinenze degli edifici.....87
Art. 118 Locali pertinenziali interrati e seminterrati.....87
Art. 119 Piscine pertinenziali, campi da tennis e simili.....87
Art. 120 Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nelle aree extraurbane.....89

Capo VI Aree extraurbane con disciplina specifica.....91
Art. 121 Aree da assoggettare a bonifica ambientale.....91
Parte III TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.....92

Titolo VIII Quadro previsionale.....92

Art. 122 Previsioni quinquennali del Piano Operativo.....92
Art. 123 Verifica del dimensionamento del Piano Operativo rispetto al Piano Strutturale.....93

Titolo IX Disposizioni generali per le trasformazioni.....94

Art. 124 Disposizioni comuni per le trasformazioni.....94
Art. 125 Disposizioni per la qualità e la tutela ambientale nei progetti.....94
Art. 126 Regole grafiche per i progetti.....95

Titolo X Interventi Convenzionati.....97

Art. 127 Disposizioni comuni per gli Interventi Convenzionati.....97

Capo I Interventi convenzionati nelle aree urbane.....99
Art. 128 Intervento Convenzionato in via G. Di Vittorio, via G. Venanti, via O. Cionini a San Vincenzo (IC07).....99
Art. 129 Intervento Convenzionato in via G. Donizetti a San Vincenzo (IC08).....99
Art. 130 Intervento Convenzionato in via del Castelluccio, via del Belvedere a San Vincenzo (IC09) 99
Art. 131 Intervento Convenzionato in piazza Papa Giovanni XXIII a San Vincenzo (IC10).....99
Art. 132 Intervento Convenzionato in via San Cerbone 1 a San Vincenzo (IC12).....99
Art. 133 Intervento Convenzionato in via San Cerbone 2 a San Vincenzo (IC13).....99

Capo II Interventi convenzionati nelle aree extraurbane.....99
Art. 134 Intervento Convenzionato lungo la strada per Campiglia Marittima 1 (IC20).....99
Art. 135 Intervento Convenzionato lungo la strada per Campiglia Marittima 2 (IC21).....99
Art. 136 Intervento Convenzionato lungo la strada per Campiglia Marittima 3 (IC22).....99

Titolo XI Piani Attuativi.....99

Art. 137 Disposizioni comuni per i Piani Attuativi.....99
Art. 138 Piano Attuativo in via del Castelluccio, via F. Tognarini a San Vincenzo (PA02).....101
Art. 139 Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03).....101
Art. 140 Piano Attuativo Tenuta di Rimigliano (PA05).....101
Art. 141 Piano Attuativo in via Aurelia nord a San Vincenzo (PA06) EX IC01.....101
Art. 142 Piano Attuativo in via Aurelia nord, via dello Squalo a San Vincenzo (PA07) EX IC02).....102
Art. 144 Piano Attuativo Villaggio San Luigi, via Friuli, a San Vincenzo (PA09) EX IC16).....102
Art. 146 Piano Attuativo Villa Biserno, via della Principessa (PA11) EX IC18).....102
Art. 147 Piano Attuativo Villa dei Cavalleggeri, via della Principessa (PA12) EX IC19).....102

Titolo XII Infrastrutture e beni soggetti a esproprio e opere pubbliche.....102

Art. 148 Aree soggette a vincolo espropriativo.....102

ALLEGATO "SCHEDE DI TRASFORMAZIONE"

Parte I DISCIPLINE GENERALI

Titolo I Caratteri del Piano

Art. 1 Contenuti ed ambito di applicazione

1. Il Piano Operativo (P.O.) è atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale. Esso è redatto secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica.

2. Le presenti Norme del Piano Operativo contengono nella Parte I le *discipline generali* e nella Parte II la *disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti*, valide a tempo indeterminato, mentre nella Parte III la *disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*, valida per cinque anni successivi alla sua approvazione.

Art. 2 Elaborati costitutivi

1. Il Piano Operativo del Comune di San Vincenzo è costituito dai seguenti gruppi di documenti:

    a) Progetto
    b) Studi geologici e idraulici
    c) Valutazioni.

2. Gli elaborati di Progetto sono:

- Guida alla lettura:

  - Relazione illustrativa;

  - tavola PO Sintesi del progetto (scala 1:10.000);

- Disciplina di piano:

  - Norme Tecniche di Attuazione;

  - tavole
    PO.1÷4 Aree urbane (scala 1:2.000, 4 tavole)

  - PO.5÷7 Aree extraurbane (scala 1:5.000, 3 tavole);

3. Gli elaborati di Fattibilità degli interventi sono:

  - Relazione di fattibilità geologica e idraulica

  - Schede di fattibilità

  - Tavole:

  - Carta della Magnitudo Idraulica (Tr = 200 anni) (scala 1:10.000)

- Carta della Magnitudo Idraulica (Tr = 200 anni) con sovrapposizione aree oggetto di intervento (scala 1:10.000)

- Carta Direttiva Alluvioni - PGRA con sovrapposizione aree oggetto di intervento (scala 1:10.000)

- Carta della Magnitudo Idraulica (Tr = 30 anni) (scala 1:10.000)

- Carta del Reticolo Idrografico (corsi d'acqua) con sovrapposizione aree oggetto di intervento (scala 1:10.000)azione sono:

- Valutazione Ambientale Strategica: Rapporto Ambientale con Studio di Incidenza; Sintesi non tecnica.

4. Documentazione conoscitiva allegata:

   - Vincoli e tutele sovraordinati tavola QC.1 (scala 1:10.000).

Art. 3 Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di Settore

1. La disciplina del presente Piano Operativo è integrata da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio comunale approvato con deliberazione CC n 10 del 09.03.2022, fermo restando che in caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.

2. L'Amministrazione ha provveduto all'adeguamento alle Norme del Piano Operativo del Regolamento Edilizio che, ai sensi della normativa regionale, detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza e persegue gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico in coerenza con il Titolo VIII, Capo I, della L.R. 65/2014.

3. L'Amministrazione ha provveduto all'adeguamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica e degli altri Piani di Settore vigenti .

4. Il Piano Operativo è coordinato con il Piano Comunale di Protezione Civile.

5. L'amministrazione dovrà provvedere ad adottare il nuovo piano spiaggia.

Art. 4 Strumenti e modi di attuazione

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:

   - interventi diretti;

   - interventi convenzionati e progetti unitari convenzionati;

   - piani attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata e altri piani e programmi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;

   - opere pubbliche.

2. Il Piano Operativo si attua attraverso interventi convenzionati, progetti unitari convenzionati o piani attuativi dove previsto dalle presenti Norme o su richiesta dell'Amministrazione Comunale per la rilevanza degli interventi o per l'opportunità di inquadrarli o coordinarli in un contesto ampio.

3. Nelle aree destinate ad attrezzature di servizio pubbliche il P.O. si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti, nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti, per l'area e il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità urbanistica con il contesto.

   In tali aree gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc. o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività.

Art. 5 Zone territoriali omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle Tavole di progetto del P.O. le Zone territoriali omogenee sono individuate attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della zona è posizionata in basso a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), così come definite all'art. 2 del citato D.M.

Art. 6 Misure di salvaguardia

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014 fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano Operativo. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a S.C.I.A. che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo.

2. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme. Sono inoltre fatti salvi i piani attuativi di iniziativa privata e gli interventi diretti convenzionati, ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto d'obbligo alla data di adozione del presente Piano Operativo. Eventuali varianti ai piani attuativi o agli interventi convenzionati vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo.

3. Restano infine esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi a edifici in corso di costruzione per i quali sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di adozione del Piano Operativo.

Titolo II Usi

Art. 7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il presente Titolo ed i Titoli V, VI e VII costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, regolando i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni inedificati.

2. La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Subsistemi ed ambiti di cui ai Titoli V, VI e VII delle presenti Norme individuano le destinazioni d'uso ammesse ed escluse, le eventuali loro quantità massime compatibili e le condizioni per la localizzazione di specifiche funzioni.

4. Quando nelle Tavole di progetto del P.O., oltre al riferimento al subsistema o all'ambito di appartenenza, è indicata anche una sigla riferita ad una specifica funzione o sua articolazione (posizionata in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), questa deve essere intesa come funzione ammessa in via esclusiva.

Art. 8 Destinazione d'uso attuale

1. La destinazione d'uso attuale di un immobile è definita con i criteri e le procedure della vigente normativa regionale.

2. Per destinazione d'uso attuale di un immobile si intende:

   - l'utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, o altro titolo abilitativo, rilasciato ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;

   - nel caso di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, la destinazione risultante dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

Art. 9 Mutamento della destinazione d'uso

1. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso rilevanti, con riferimento alla superficie utile prevalente, i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie principali, che poi verranno articolate al loro interno nei successivi articoli:

   - residenziale (R),
   - attività industriali ed artigianali (I),
   - attività commerciali all'ingrosso e depositi (G),
   - attività commerciali al dettaglio (C),
   - attività turistico-ricettive (T),
   - attività direzionali e di servizio (D),
   - attività agricole (A),
   - attrezzature di servizio pubbliche (S).

   Nelle destinazioni d'uso sopra indicate debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa, le attività complementari (benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie) strettamente collegate allo svolgimento dell'attività principale e pertanto gli spazi accessori a esse collegate e/o correlate.

2. Quando non diversamente specificato, il passaggio dall'una all'altra attività all'interno dell'articolazione di ciascuna destinazione d'uso principale è sempre consentito.

Art. 10 Residenziale

1. La destinazione d'uso residenziale (R) comprende, oltre alle abitazioni ordinarie, collegi e convitti e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.

2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo.

   Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

Art. 11 Attività industriali ed artigianali

1. La destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali (I) comprende:

   - Ii · attività industriali ed attività artigianali (fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione, manutenzione e riparazione e spazi espositivi connessi, spazi per l'attività amministrativa correlata all'attività esercitata); laboratori artigianali in genere; magazzini, depositi coperti e scoperti (anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo);

   - Ia · impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;

   - Ir · impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali;

   - Is · artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici; sono di servizio se connessi alla cura delle persone e le abitazioni o ad altri servizi; sono di produzione di beni artistici se connesse a realizzazioni di opere di valore estetico oppure alle attività di conservazione e restauro di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico; le attività possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali;

   - Ie · attività estrattive.

2. La localizzazione di industrie a rischio d'incidente rilevante non è ammessa su tutto il territorio comunale.

3. La localizzazione di industrie insalubri di 1^ classe all'interno dei centri abitati è ammessa solo a condizione che siano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento atmosferico.

Art. 12 Attività commerciali all'ingrosso e depositi

1. La destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi (G) comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande oppure in attività di magazzino o deposito, cioè finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.

2. Sono compatibili con tali destinazioni e dunque ad esse assimilate ai fini della disciplina degli usi:

- le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, così come previsto dalla L.R. 62/2018,

- gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della L.R. 62/2018.

Art. 13 Attività commerciali al dettaglio

1. La destinazione d'uso per attività commerciali al dettaglio (C) comprende le attrezzature commerciali e i pubblici esercizi, negozi, supermercati, attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar e simili), impianti per la distribuzione di carburanti e gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, come definiti dalla L.R. 62/2018.

2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, distingue le seguenti tipologie di attività commerciali al dettaglio:

   - Ce · esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande con superficie di vendita non superiore a 300 mq.;

   - Cm · medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra 300 e 1.500 mq.;

   - Cc · impianti per la distribuzione dei carburanti.

Art. 14 Attività turistico-ricettive

1. La destinazione d'uso per attività turistico-ricettive (T) comprende:

   - Tb · stabilimenti balneari; si intende sempre consentito l'adeguamento delle strutture a quanto strettamente necessario al rispetto dei requisiti minimi richiesti dalla normativa regionale.

   - Tr · ospitalità alberghiera di cui alla LRT 86/2016 e ospitalità extralberghiera, di cui alla LRT 86/2016;

   - nel caso di aree prospettanti l'arenile si intende consentita la realizzazione di stabilimenti balneari limitatamente alle strutture strettamente necessarie al rispetto dei requisiti minimi richiesti dalla normativa regionale nei casi dove il Piano di Utilizzazione degli Arenili preveda la concessione demaniale ai fini della balneazione;

   - Tc · campeggi (Tc1) e aree di sosta (Tc2);

   - Tm · marina resort.

Art. 15 Attività direzionali e di servizio

1. La destinazione d'uso per attività direzionali e di servizio (D) comprende uffici privati in genere, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, assicurazioni, agenzie immobiliari e sedi di associazioni, studi professionali e altre forme assimilabili e i servizi per lo spettacolo, il turismo, lo sport e lo svago in genere.

2. Comprende inoltre gli usi riportati al successivo art. 16 quando non si tratti di attrezzature pubbliche o di uso pubblico e quando non si rientri nel caso di cui al comma 2 dello stesso articolo.

Art. 16 Attrezzature di servizio pubbliche

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

   - Su · servizi amministrativi;

   - Sb · servizi per l'istruzione di base (scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado);

   - Sh · servizi per l'assistenza socio-sanitaria;

   - Sd · servizi culturali;

   - Ss · servizi sociali e ricreativi; possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, a supporto della principale attività di servizio, che deve essere comunque la superficie prevalente;

   - Sr · servizi per il culto;

   - Sc · servizi cimiteriali; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;

   - St · servizi tecnici;

   - Sm · servizi per la mobilità (stazione ferroviaria);

   - Sf · servizi sportivi coperti; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), a supporto della principale attività di servizio, che deve essere comunque la superficie prevalente;

   - Sa · impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto; all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, a supporto dell'impianto sportivo e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto;

   - Sv · parchi e giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo e il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati, compatibilmente con la tutela dei valori naturalistici e paesaggistici, spazi attrezzati per il gioco, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto, attrezzature didattiche all'aperto, contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla gestione delle aree;

   - Svt · parchi territoriali; all'interno di tali aree è ammessa, compatibilmente con la tutela dei valori naturalistici e paesaggistici, l'installazione di chioschi e servizi igienici; nel caso di parchi prospettanti l'arenile all'esterno delle aree urbane – con esclusione del Parco naturale di Rimigliano – è consentita la realizzazione di stabilimenti balneari limitatamente alle strutture strettamente necessarie al rispetto dei requisiti minimi richiesti dalla normativa regionale;

- So · orti sociali; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente, come da regolamento comunale e regionale;

- Sz · piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;

- Sp · parcheggi pubblici a raso interrati o multipiano ;

- Spc · parcheggi pubblici coperti e in struttura.

Nelle aree destinate a parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (Sv, Svt) e a parcheggi pubblici a raso (Sp) è comunque ammessa anche la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.).

Nelle aree destinate ad attrezzature di servizio pubbliche (S) sono sempre ammessi i manufatti funzionali ai servizi di protezione civile, fermo restando la tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o valore storico-documentale.

2. Le destinazioni specifiche ad attrezzature di servizio pubbliche sono attribuite agli immobili ed alle aree, distinguendo i diversi usi principali riportati al comma 1. In tali aree gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc., o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune, nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte della collettività.

3. Il passaggio dall'una all'altra delle precedenti articolazioni interne alla destinazione d'uso S, ove tale destinazione d'uso esclusiva sia individuata nelle Tavole di progetto del P.O., è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo nei seguenti casi:

   - da servizi culturali (Sd) a servizi sociali e ricreativi (Ss) e servizi amministrativi (Su) e viceversa;

   - da servizi tecnici (St) a servizi amministrativi (Su), servizi culturali (Sd), servizi sociali e ricreativi (Ss), servizi sportivi coperti (Sf).

Art. 17 Attività agricole

1. La destinazione d'uso per attività agricole (A) comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile.

2. Con la sigla Ai sono indicate sulle Tavole di progetto del P.O. le aree individuate per la localizzazione di casse di espansione finalizzate alla riduzione del rischio idraulico e pertanto sottoposte a salvaguardia con divieto di realizzazione di qualsiasi edificio o manufatto.

3. Sono considerati fabbricati rurali ed unità immobiliari con destinazione d'uso agricola le costruzioni:

   - ricadenti in zona agricola e che non risultino presenti al catasto fabbricati prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/ 1979;

   - che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo;

   - che risultino patrimonio di aziende agricole, anche realizzate a seguito di Programma Aziendale, dopo il 21 aprile 1995;

- che risultino patrimonio delle aziende agricole realizzato a seguito di regolare titolo abilitativo l'attività edilizia prima del 21 aprile 1995.

-

Titolo III Interventi

Art. 18 Disposizioni generali per il patrimonio edilizio esistente e per le trasformazioni

1. Anche in adeguamento alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 3/2017 il P.O., secondo le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione, classifica gli edifici ed i complessi edilizi esistenti e le relative pertinenze e attraverso la classificazione di cui al presente Titolo regolamenta le opere ammissibili sugli edifici e sugli spazi aperti.

   Le classi, come definite nei successivi articoli, stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.

2. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti le Tavole di progetto del P.O. riportano la classificazione per la gestione degli *insediamenti esistenti* attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della classe è posizionata in basso a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) alla scala 1:2.000 e – limitatamente al patrimonio edilizio esistente di particolare pregio o di valore storico-documentale - alla scala 1:5.000, mentre per gli altri edifici, complessi e manufatti presenti nelle aree extraurbane, non identificati da perimetrazione e sigla, si intendono ammessi tutti gli interventi alle condizioni definite al Capo IV del Titolo VII, secondo la destinazione d'uso esistente.

   Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati ad attività e attrezzature di servizio pubbliche, sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente alle classi definite dal presente P.O., si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività da svolgere. Nel caso di attrezzature di servizio pubbliche di proprietà comunali appartenenti all'ambito U3.3 e con destinazione a servizi per l'istruzione di base (Sb), servizi culturali (Sd), servizi sociali e ricreativi (Ss) o servizi sportivi coperti (Sf), si intende ammessa la realizzazione di spazi per la foresteria a supporto delle attrezzature stesse; ciò si intende ammesso anche nel caso di servizi per l'assistenza socio-sanitaria (Sh), anche non di proprietà comunale, purché appartenenti allo stesso ambito U3.3.

   Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati a stabilimenti balneari qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente alle classi definite dal presente P.O., si rinvia alla disciplina del Piano Attuativo della Spiaggia (Piano di Utilizzazione degli Arenili) in quanto ricadenti in aree demaniali marittime.

   Gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente soggetti a specifica disciplina sono individuati da apposita perimetrazione e sigla (di colore viola) che rinvia alla specifica scheda normativa contenuta per le aree urbane al Capo II del Titolo V e per le aree extraurbane al Capo VI del Titolo VII delle presenti Norme.

3. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati da apposita perimetrazione e sigla (di colore rosso) che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.

4. Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui al Capo IV del Titolo IV delle presenti Norme per gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico e per le aree tutelate per legge.

5. Per l'altezza dei piani il Piano Operativo fa riferimento all'altezza virtuale, così come definita dal Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi; nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti il numero massimo di piani fuori terra si intende relativo al fronte a valle.

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali oppure ad attività commerciali all'ingrosso e depositi ad un solo livello è consentita un'Altezza (HMax) massima di 7,50 ml. nel caso in cui il numero di piani massimo sia pari a 2; in caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione oppure per i mezzi impiegati nell'attività e solo per quelle parti dell'edificio che ospitano l'attrezzatura oppure i mezzi impiegati nell'attività, l'Altezza (HMax) massima è elevata a 9 ml.

Art. 19 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i. sono consentiti nel rispetto delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dal Regolamento Edilizio e dalle presenti Norme in riferimento alle classi oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi.

Art. 20 Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. Nel patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali.

   Gli interventi di manutenzione non possono alterare i caratteri architettonici e i volumi degli edifici e nel caso di edifici e complessi ai quali il presente piano attribuisce le classi c1 e c2 tali interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali e nel rispetto delle tecniche e dei materiali originari.

2. Sono altresì ammessi, compatibilmente con il rispetto dei caratteri formali e strutturali degli edifici, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento per le esigenze dei disabili nell'ambito delle volumetrie esistenti e purché non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio

3. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono sempre consentiti con l'esclusione degli edifici di particolare valore ai quali il P.O. attribuisce le classi c1 e c2.

4. Per gli edifici residenziali "unifamiliari e bifamiliari" di un solo piano residenziale, escluso le mansarde di cui alla LRT 5/2010, posti all'interno del sistema insediativo (esclusi quelli classificati c1 e c2), non caratterizzati da valore architettonico o storico-documentale appartenenti a tessuti prevalentemente omogenei che necessitano di un'adeguamento funzionale o trasformazione per esigenze familiari potranno essere realizzati interventi mediante ampliamento con rialzamento di un piano (con ampliamento SE corrispondente a quella del piano esistente) mediante sopraelevazione anche con demolizione e ricostruzione nella stessa collocazione fermo restando il mantenimento del principio insediativo, dei caratteri tipologici e degli elementi architettonici originari nonchè degli allineamenti con l'edificato circostante rispetto allo spazio pubblico.
   Sono comunque fatte salve le ulteriori prescrizioni previste per le singole classi.
   Nel casi di edifici bifamiliari l'intervento deve essere unitario.
   Sono esclusi da questo tipo di intervento gli edifici ad un piano posti all'interno delle schede normative del P.O.
   Gli edifici oggetto di ampliamento possono essere utilizzati esclusivamente da famiglie che abbiano la residenza e non dispongono di altro alloggio nel territorio del Comune con apposizione di un vincolo di durata decennale decorrenti dalla data dell'agibilità.
   La rimozione del vincolo decennale di cui al comma precedente, per la libera disponibilità dell'immobile, potrà essere rimosso con apposito atto dirigenziale previo pagamento di una penale pari al maggior valore acquisito dall'immobile a seguito della modificazione, dedotto delle spese - documentate - sostenute per l'intervento.
   L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato che dovrà riportare il suddetto vincolo di disponibilità sulla nuova unità immobiliare.

Art. 21 Interventi di ripristino di edifici o parti di edifici

1. Secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia, gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti sono ammissibili in forma di ristrutturazione edilizia laddove si renda possibile l'accertamento della originaria consistenza e configurazione. La ricostruzione, che deve essere intesa come fedele riproposizione di volumi preesistenti, è dunque ammessa a condizione che sia presentata documentazione inequivocabile in merito alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari.

2. Ai fini del recupero degli edifici di cui al comma 1, le unità volumetriche crollate o demolite potranno essere ripristinate esclusivamente quando, pur presentandosi gravemente degradate, possano considerarsi visivamente riconoscibili e misurabili in loco, con riferimento sia all'andamento ed all'altezza dei muri perimetrali, che alla esatta posizione della copertura.

3. La mancanza fisica dei connotati essenziali di un edificio può essere superata se è possibile darne evidenza certa, attraverso idonea documentazione storica, grafica e/o fotografica che serva a identificare inequivocabilmente l'esatta ubicazione e consistenza dell'edificio o di parte di esso. In particolare, tale documentazione deve poter consentire, nel caso, di stabilire i dati essenziali della sagoma, del volume e della superficie, allorché risultino oggettivamente verificabili sulla base delle planimetrie e degli elaborati grafici e fotografici in possesso del Comune o di altri enti (e riferite ad un tempo precedente alla parziale demolizione dell'edificio) e delle misurazioni ancora eseguibili sulla struttura rimasta integra (muri perimetrali ed area di sedime occupata dalla costruzione).

4. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e saranno inoltre subordinati all'esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra, o sistemazioni che alterino il carattere dei luoghi.

5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi di ripristino gli edifici saranno da considerare in classe c3.

Art. 22 Classe c1

1. Il P.O. individua con la classe **c1** gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti di particolare pregio architettonico e storico-documentale, da assoggettare ad interventi di conservazione; sono compresi nella classe c1 gli immobili tutelati ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004, per i quali gli interventi devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.

2. Per gli edifici di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi di restauro, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che comprendono un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero dell'immobile, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali.

3. Le tecniche del restauro e quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio di cui al successivo art. 23, comma 3, sono comunque da osservare anche negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici per i quali il P.O. indica la classe c1.

4. Non è ammessa la realizzazione di pensiline a protezione delle aperture né di tende solari se non per necessità correlate ad attività pubbliche ed in tale caso dovranno essere comunque impiegati materiali e tecniche di minimo impatto strutturale e tali da consentirne facile rimozione e ripristino dello stato precedente.

5. Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui al Capo IV del Titolo IV delle presenti Norme per gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico e per le aree tutelate per legge .

Art. 23 Classe c2

1. Il P.O. individua con la classe **c2** gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti di rilevante valore architettonico e storico-documentale, da assoggettare ad interventi di conservazione.

   Gli interventi previsti per la classe c2 sono volti in particolare a consentire il riuso e la rifunzionalizzazione degli edifici, anche con diversa distribuzione delle unità immobiliari, conservando comunque gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, utilizzando tecniche e materiali tradizionali o comunque di cui sia dimostrata la compatibilità con quelli originari. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio ed il reintegro dei caratteri formali e materiali dell'impianto di matrice storica.

2. Per gli edifici ed i complessi edilizi per i quali il P.O. limita gli interventi a quelli previsti dalla classe c2 si possono prevedere:

   - la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante formazione di sovrastante pavimentazione adeguata al resto delle finiture, con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento al piano terreno; tali variazioni possono essere realizzate anche per il raggiungimento dei requisiti minimi di altezza dei vani abitabili richiesti dalle norme igienico-sanitarie, comunque in misura non superiore a 0,30 ml.;

   - il rifacimento e la sostituzione, con materiali simili purché con le stesse caratteristiche e tecniche costruttive, di singoli elementi delle strutture in elevazione, dei collegamenti verticali, dei solai e della copertura;

   - il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;

   - la limitata introduzione di nuovi elementi strutturali e distributivi interni (soppalchi per una superficie non superiore al 30% del locale interessato e scale), che è subordinata dalle seguenti condizioni:

     - soppalchi e scale dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, preferibilmente riferibili allo stesso tipo edilizio, comunque non in muratura e anche in materiali non tradizionali, purché leggeri; essi dovranno essere fisicamente e formalmente elementi giustapposti e distinti dall'organismo originario;

       i locali derivati dalla soppalcatura devono prevedere un'Altezza utile (HU) non inferiore a ml. 2,40 per i locali principali e non inferiore a ml. 2,10 per quelli accessori;

     - l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non dovrà modificare, né interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio;

Non è in ogni caso ammessa la realizzazione di nuove scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza;

   - la realizzazione di volumi tecnici solo se interrati e con le dimensioni minime previste dalla

     normativa vigente;

- la realizzazione di piccoli lucernari piani, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura stessa, da posizionare sulle falde visivamente meno esposte; non sono ammessi nuovi abbaini;

Non è consentita la chiusura di logge e porticati al piano terra, né con pareti, né con infissi, mentre è ammessa l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge ai piani superiori.

Non è ammessa la realizzazione di logge o porticati né la realizzazione di pensiline a protezione delle aperture né di balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio.

È consentita la demolizione di eventuali porzioni incongrue (per materiali, tipo e tecniche utilizzate), costituite da volumi accessori addossati all'edificio, e la loro ricostruzione nel lotto o resede di pertinenza con le seguenti condizioni:

a) le porzioni ricostruite dovranno svilupparsi su un solo piano e non in aderenza al fabbricato principale;

b) le superfici ricostruite non potranno essere, in alcun caso, superiori a quelle legittime oggetto di demolizione;

c) non è ammessa la variazione dell'uso delle superfici demolite e ricostruite che dovranno rimanere accessorie alla funzione dell'edificio principale.

3. Per gli elementi costitutivi degli edifici e dei complessi edilizi per i quali il piano indica la classe c2 valgono inoltre le seguenti prescrizioni, da osservare anche negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria:

a) assetto distributivo e tipologico - la suddivisione dell'organismo edilizio in più unità immobiliari è ammissibile qualora gli interventi edilizi non comportino alterazioni delle parti comuni, dei prospetti, degli elementi strutturali; non sono ammessi frazionamenti che compromettano i caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari;

b) coperture - non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura, nonché la geometria e la quota d'imposta e di colmo, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale; dovranno essere mantenute e consolidate le gronde esistenti, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale; dovrà altresì essere mantenuto il tipo di manto esistente, qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo, mentre in caso di presenza di elementi e materiali incongrui, si dovrà ripristinare il tipo di manto originario o tradizionale;

c) prospetti - gli interventi devono comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto; sono ammesse modifiche limitatamente all'adeguamento di eventuali aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario e all'eventuale ripristino di aperture di cui sia dimostrata l'esistenza nell'impianto originario sulla base di documentazione storica;

d) elementi decorativi - dovranno essere conservati e/o riportati allo stato originario tutti gli elementi decorativi esistenti ed ogni altro elemento della facciata che abbia assunto valore storico o ambientale, che faccia parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marcapiani, fregi, cornicioni, modanature, riquadrature, grigliati in mattoni, graffiti, targhe, elementi in ferro battuto o ghisa, bugnato di facciata e di spigolo, lesene, tabernacoli, lapidi, decorazioni

dipinte, stemmi, rilievi, parapetti, membrature varie, ecc.), anche facendo riferimento a tracce parziali o documentazioni, anche fotografiche, purché attendibili;

e) intonaci e coloriture esterne - la finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia; non è permesso asportare o non ripristinare l'intonaco su intere pareti o porzioni di esse, al fine di creare paramenti faccia a vista o "finto rustico";

f) infissi esterni – gli infissi devono essere impostati, di norma, sul filo interno della mazzetta, salvo i casi nei quali siano originariamente presenti soluzioni diverse; per grandi aperture e situazioni architettoniche particolari è ammessa la formazione di infissi sempre posti a filo interno della mazzetta, con vetri trasparenti; sono vietate le ferrature "in stile", le suddivisioni "all'inglese", le controfinestre e le controporte sul filo esterno del muro;

g) dispositivi di oscuramento – nei sistemi di oscuramento degli infissi di tipo tradizionale deve essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie sono ammesse solo se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento, quando facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica; non sono consentite le serrande avvolgibili e le saracinesche metalliche, fatta eccezione per le aperture dei fondi a piano terra in ambito urbano;

h) impianti tecnologici - gli interventi possono comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare la sagoma esistente, la Superficie Edificata e la quota degli orizzontamenti e della copertura; il rinnovo e l'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.) deve avvenire senza alterazione sensibile dei prospetti e delle coperture, adottando i necessari accorgimenti tecnici utili a ridurre \ l'effetto dell'installazione degli elementi impiantistici; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di particolare visibilità essi dovranno mimetizzarsi con la colorazione delle coperture o delle pareti ed essere collocati su falde o fronti secondari, evitando di impegnare prospetti visivamente molto esposti; pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti non dovranno essere installati su falde e fronti principali; l'installazione, ove indispensabile, dovrà essere studiata in modo da non interferire con l'impaginato e la caratterizzazione dei prospetti.

4. Gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici e edilizi di valore storico-documentale.
   Ai fini del risparmio energetico sono consentiti eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, mentre non sono ammesse soluzioni che implichino maggiori spessori sulle pareti esterne sui fronti che confinano con la proprietà comunale.

5. Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui al Capo IV del Titolo IV delle presenti Norme per gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico e per le aree tutelate per legge .

Art. 24 Classe c3

1. Il P.O. individua con la classe **c3** gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti connotati dall'appartenenza a tessuti omogenei di matrice storica o comunque della città consolidata e i villaggi turistici da conservare in tale caratterizzazione, anche per l'unitarietà inalterata dell'insediamento, e gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti di valore storico-documentale che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle originarie caratteristiche.

La classe c3 comprende inoltre edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di recente ultimazione o in fase di completamento, che quindi, non necessitando di adeguamento o trasformazione, rientrano nella categoria della conservazione.

2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c3 si possono prevedere:

   - la modifica alle strutture di fondazione ed i consolidamenti statici;

   - le trasformazioni da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio esistente, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale dell'edificio, con limitate modifiche del sistema strutturale e con l'impiego di appropriate tecniche costruttive;

   - la sostituzione dei solai e il loro rifacimento a quote anche diverse da quelle originarie, a condizione che sia strettamente correlata ad esigenze di adeguamento strutturale e che l'eventuale spostamento non generi alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e che non si creino ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto;

   - modifiche ai collegamenti verticali interni, nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; non è in ogni caso ammessa la realizzazione di nuove scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza. Tale esclusione non opera per i fabbricati , di proprietà privata, posti nel parco di Rimigliano purché vengano rispettati i requisiti di cui al comma 4 dell'art. 51.

   - limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, con l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti solo se rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali ed esclusivamente a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali si escludono, e che negli altri siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio; le nuove aperture dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario; non sono consentite nuove aperture per illuminare e/o areare i locali igienici sanitari e gli altri locali di servizio e/o accessori della residenza;

   - la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati;

   - la realizzazione o la modifica di eventuali lucernari in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti non devono interferire con le strutture principali di copertura; tali elementi devono inoltre essere posizionati ad una distanza minima di 1,50 ml. dalla linea di gronda;

   - la demolizione di volumi accessori di valore nullo dal punto di vista storico-documentale e di eventuali porzioni incongrue (per materiali, tipo e tecniche utilizzate) addossate all'edificio principale e la loro ricostruzione in un solo piano, che non potrà superare la superficie accessoria – che deve rimanere tale – legittima demolita, all'interno del lotto o del resede di pertinenza anche in aderenza all'edificio principale;

   - la realizzazione di locali totalmente interrati con caratteristiche tali da non essere computati come Superficie edificabile (o edificata) (SE), purché compresi entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato.

3. Sono altresì interventi ammessi dalla classe c3:

   - gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i.;

- la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia, con le dimensioni minime previste dalla normativa vigente e comunque con una Superficie Coperta non eccedente il 5% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) dell'edificio principale di riferimento, con un'Altezza utile (HU) massima di 2,40 ml.;

- il ripristino di edifici o di parte di essi alle condizioni di cui all'art. 21;

- la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, qualora resa indispensabile per motivi statici oppure se finalizzata al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile.

4. Per le attività commerciali esistenti in zona agricola è consentito un ampliamento una tantum del 25% della SE commerciale esistente.

5. Non è consentita la realizzazione di logge o porticati.

6. Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui al Capo IV del Titolo IV delle presenti Norme per gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico e per le aree tutelate per legge .

Art. 25 Classe c4

1. Il P.O. individua con la classe **c4** gli edifici, i complessi edilizi residenziali ed i relativi spazi aperti connotati dall'appartenenza a quartieri unitari, caratterizzati da omogeneità ed uniformità di forme, materiali e finiture, da conservare in tale caratterizzazione, pur con gli opportuni adeguamenti.

2. In aggiunta a quanto previsto dalla classe c3, per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c4 sono interventi ammessi se attuati tramite un progetto unitario esteso all'intero complesso edilizio e comunque nel rispetto dei caratteri tipologici (in particolare tipologia edilizia e tipo di copertura), dei materiali e degli elementi architettonici caratterizzanti originari:

   a) modifiche all'aspetto esteriore degli edifici diverse da quelle della classe c3, compresa la realizzazione di serre solari, come definite all'art. 57 del D.P.G.R. 39/R/2018;

   b) la realizzazione di logge o porticati, purché in assenza di logge o porticati preesistenti, ancorché precedentemente o contestualmente chiusi con infissi o tamponati;

   c) la chiusura con tamponamenti di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime;

   d) la realizzazione di interventi pertinenziali – con carattere accessorio, di servizio all'uso residenziale -, che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo fino al 20% del volume dell'edificio principale, compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo dal punto di vista storico-documentale facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; tali interventi saranno ad un solo piano e non potranno comportare l'aumento delle altezze dei fronti (HF) dell'edificio principale; essi saranno localizzati al piano terra e pertanto non comprendono la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

3. Se attuata tramite un progetto unitario esteso all'intero complesso edilizio, in alternativa a quanto previsto ai punti b), c) e d) del comma 2, è inoltre consentita *una tantum* l'addizione volumetrica nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- mantenimento del principio insediativo e dei caratteri tipologici (in particolare tipologia edilizia e tipo di copertura), dei materiali e degli elementi architettonici caratterizzanti originari;

- mantenimento degli allineamenti dell'edificato circostante;

- incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per una percentuale massima del 20% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente e comunque non superiore a 25 mq. per ciascuna unità abitativa;

- Indice di Copertura non eccedente il 40%; l'ampliamento non potrà incrementare l'Indice di Copertura esistente se pari o superiore al 40%;

- numero di piani non superiore a quello massimo esistente;

- incremento massimo del numero di alloggi pari a 1, nel caso di frazionamento, con Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 45 mq. per le unità immobiliari originate dall'intervento Le nuove unità immobiliari originate possono essere utilizzate esclusivamente da famiglie che abbiano la residenza e non dispongono di altro alloggio nel territorio del Comune con apposizione di un vincolo di durata decennale decorrenti dalla data dell'agibilità. Tale norma non si applica alle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e nelle zone U1.5 per le quali la superficie edificabile minima non deve essere inferiore a 65 mq.

- utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano all'edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

4. Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui al Capo IV del Titolo IV delle presenti Norme per gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico e per le aree tutelate per legge .

Art. 26 Classe c5

1. Il P.O. individua con la classe **c5** gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti non caratterizzati da particolare valore architettonico o storico-documentale appartenenti ai tessuti omogenei della fascia a mare e della città consolidata oppure appartenenti agli insediamenti diffusi nelle aree extraurbane.

2. In aggiunta a quanto previsto dalla classe c3, la classe c5 può comportare la demolizione e ricostruzione, comunque configurata purché nel rispetto degli allineamenti dell'edificato circostante, salvo quanto previsto ai commi 5 e 6. È ammessa inoltre la realizzazione di serre solari, come definite all'art. 57 del D.P.G.R. 39/R/2018.

   Al fine di non pregiudicare la percezione visiva del contesto dal mare gli interventi edilizi di ristrutturazione potranno prevedere la sopraelevazione purché la nuova sagoma sia contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome ;

   Il rialzamento delle coperture, potrà comunque essere sempre ammesso per esigenze tecniche di consolidamento statico, di adeguamento sismico e/o nel caso di riorganizzazione di volumi esistenti .

Nel caso di demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano all'edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

In tale caso sono ammesse le deroghe previste dall'art. 140 comma 1 della L.R. 65/2014.

3. È ammessa la chiusura con tamponamenti di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime.

4. La realizzazione di logge o porticati è consentita su un solo fronte dell'edificio in assenza di logge o porticati preesistenti relativi ad ogni unità immobiliare, ancorché precedentemente o contestualmente chiusi con infissi o tamponati.

5. Nel caso di edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari di qualsiasi Superficie Edificata (SE) , o plurifamiliari aventi una Superficie Edificata (SE) non superiore a mq 350 è consentita *una tantum* l'addizione volumetrica nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

   - mantenimento del principio insediativo e degli allineamenti dell'edificato circostante;

   - incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per una percentuale massima del 20% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente e comunque non superiore a 70 mq. per l'intero edificio in aggiunta a quella prevista al comma 3;

   - Indice di Copertura non eccedente il 40%; l'ampliamento non potrà incrementare l'Indice di Copertura esistente se pari o superiore al 40%;

   - incremento massimo del numero di alloggi pari a 1, nel caso di frazionamento, con Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 45 mq. per le unità immobiliari originate dall'intervento. Le nuove unità immobiliari originate possono essere utilizzate esclusivamente da famiglie che abbiano la residenza e non dispongono di altro alloggio nel territorio del Comune con apposizione di un vincolo di durata decennale decorrenti dalla data dell'agibilità. Tale norma non si applica alle aree sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali la superficie edificabile minima non deve essere inferiore a 65 mq

   - utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano all'edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

   - L'incremento del numero di piani massimo esistente – comunque non superiore a 1 piano aggiuntivo è ammesso, comunque nel limite massimo di 2 piani, con-superficie permeabile non inferiore al 35% della Superficie Fondiaria, fermo restando quanto sopra prescritto per gli edifici posti a valle dell'asse urbano di corso Italia-corso Vittorio Emanuele e viale Serristori-via della Principessa.

6. Nelle aree urbane nel caso di mutamento della destinazione d'uso ad attività di alberghi di cui alla LRT 86/2016. E' inoltre ammessa la sostituzione edilizia nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

   - mantenimento del principio insediativo e degli allineamenti dell'edificato circostante;

   - numero di piani massimo pari a 3, fatto salvo il rispetto del limite del numero di piani maggiore dell'edificio esistente oggetto di intervento; al fine di non pregiudicare la percezione visiva del contesto dal mare, a valle dell'asse urbano di corso Italia-corso Vittorio Emanuele e viale Serristori-via della Principessa l'eventuale sopraelevazione è ammessa purché la nuova sagoma sia contenuta

nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome;

- incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per una percentuale massima del 50% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente;

- Indice di Copertura non eccedente il 40%;

- utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano all'edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

  L'intervento comporta l'apposizione del vincolo di destinazione d'uso per almeno 15 anni.

7. Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui al Capo IV del Titolo IV delle presenti Norme per gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico e per le aree tutelate per legge .

Art. 27 Classe c6

1. Il P.O. individua con la classe **c6** gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti non caratterizzati da valore architettonico o storico-documentale appartenenti a tessuti prevalentemente omogenei nella città consolidata e nelle aree periurbane di margine alla città, per i quali sono previsti interventi di adeguamento.

2. In aggiunta a quanto previsto dalla classe c5, la classe c6 può comportare:

   - la realizzazione di interventi pertinenziali – con carattere accessorio, di servizio all'uso dell'edificio principale -, che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo fino al 20% del volume dell'edificio principale, compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo dal punto di vista storico-documentale facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; tali interventi saranno ad un solo piano e non potranno comportare l'aumento delle altezze dei fronti (HF) dell'edificio principale; essi saranno localizzati al piano terra e pertanto non comprendono la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale;

   - la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate.

3. La realizzazione di logge o porticati è consentita in assenza di logge o porticati preesistenti della stessa unità immobiliare, ancorché precedentemente o contestualmente chiusi con infissi o tamponati

4. Nel caso di alberghi o residenze turistico-alberghiere esistenti è consentita una tantum l'addizione volumetrica esclusivamente per ampliare ed integrare i servizi di supporto alla ricettività e/o migliorare gli standard qualitativi della ricettività (escludendo quindi l'incremento del numero delle camere) nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

   - mantenimento del principio insediativo e degli allineamenti dell'edificato circostante;

- incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per una percentuale massima del 25% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente destinata a servizi per la ricettività (bar, ristorante, palestra, spa, …);

- Indice di Copertura non eccedente il 50% (calcolato per l'intero complesso);

- Altezza (HMax) massima di 5,50 ml. se al piano terra, negli altri casi comunque senza aumento del numero di piani massimo esistente;

- utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano all'edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

L'ampliamento potrà essere realizzato anche attraverso la modifica dell'altezza di locali esistenti – anche seminterrati o interrati - in modo da renderli adeguati alla nuova funzione, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

Nel caso di alberghi o residenze turistico-alberghiere posti in area urbana a valle dell'asse urbano di corso Italia-corso Vittorio Emanuele e viale Serristori-via della Principessa, al fine di non pregiudicare la percezione visiva del contesto dal mare, l'eventuale sopraelevazione è ammessa purché la nuova sagoma sia contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome.

L'intervento comporta l'apposizione del vincolo di destinazione d'uso, con divieto di incremento del numero di camere, per almeno 15 anni.

5. Nelle aree urbane nel caso di mutamento della destinazione d'uso ad attività di alberghi di cui alla LRT 86/2016 è inoltre ammessa la sostituzione edilizia nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

   - mantenimento del principio insediativo e degli allineamenti dell'edificato circostante;

   - numero di piani massimo pari a 3, fatto salvo il rispetto del limite del numero di piani maggiore dell'edificio esistente oggetto di intervento;

   - incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per una percentuale massima del 50% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente;

   - Indice di Copertura non eccedente il 40%;

   - utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano all'edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

   L'intervento comporta l'apposizione del vincolo di destinazione d'uso per almeno 15 anni.

   Nel caso di edifici posti a valle dell'asse urbano di corso Italia-corso Vittorio Emanuele e viale Serristori-via della Principessa, al fine di non pregiudicare la percezione visiva del contesto dal mare, l'eventuale sopraelevazione è ammessa purché la nuova sagoma sia contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome.

6 .Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui al Capo IV del Titolo IV delle presenti Norme per gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico e per le aree tutelate per legge .

Art. 28 Classe c7

1. Il P.O. individua con la classe **c7** gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti, in area urbana, non caratterizzati da valore architettonico o storico-documentale e appartenenti a tessuti prevalentemente omogenei e a densità media, per i quali sono previsti interventi di adeguamento e di parziale trasformazione.

2. In aggiunta a quanto previsto dalla classe c6, la classe c7 può comportare anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

3. Sono inoltre consentite in alternativa agli interventi previsti al comma 5 dell'art. 26 e al comma 4 dell'art. 27 la demolizione e ricostruzione, comunque configurata, con incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE), la sostituzione edilizia e l'addizione volumetrica tramite sopraelevazione o ampliamento in orizzontale nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

   - mantenimento del principio insediativo e degli allineamenti dell'edificato circostante;

   - incremento *una tantum* di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per una percentuale massima del 25% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente;

   - Indice di Copertura non eccedente il 50%;

   - numero di piani massimo pari a 2, fatto salvo il rispetto del limite del numero di piani maggiore dell'edificio esistente oggetto di intervento;

   - al fine di non pregiudicare la percezione visiva del contesto dal mare, a valle dell'asse urbano di corso Italia-corso Vittorio Emanuele e viale Serristori-via della Principessa l'eventuale sopraelevazione è ammessa purché la nuova sagoma sia contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome;

   - utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano all'edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

   L'incremento del numero di piani massimo esistente – comunque non superiore a 1 piano aggiuntivo e nel limite massimo di 2 piani– è ammesso con superficie permeabile non inferiore al 35% della Superficie Fondiaria, fermo restando quanto sopra prescritto per gli edifici posti a valle dell'asse urbano di corso Italia-corso Vittorio Emanuele e viale Serristori-via della Principessa.

4. Nel caso di edifici residenziali unifamiliari o bifamiliari ad un solo piano è consentita – in alternativa agli interventi previsti al comma 5 dell'art. 26 e al comma 2 dell'art. 27 - la demolizione e ricostruzione, comunque configurata, o la sostituzione edilizia per la realizzazione di edifici con numero di piani massimo pari a 2 con incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE) pari al 35% della SE esistente alla data di adozione del presente P.O. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

   _ mantenimento del principio insediativo e degli allineamenti dell'edificato circostante;

   _ Indice di Copertura non eccedente il 40%;

_ utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano all'edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

Nel caso di edifici posti a valle dell'asse urbano di corso Italia-corso Vittorio Emanuele e viale Serristori-via della Principessa, al fine di non pregiudicare la percezione visiva del contesto dal mare, l'eventuale sopraelevazione è ammessa purché la nuova sagoma sia contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome.

5. Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui al Capo IV del Titolo IV delle presenti Norme per gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico e per le aree tutelate per legge .

Art. 29 Classe c8

1. Il P.O. individua con la classe **c8** gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti, in area urbana, non caratterizzati da valore architettonico o storico-documentale e non appartenenti a tessuti omogenei, per i quali sono previsti interventi di adeguamento e di parziale trasformazione.

2. In aggiunta a quanto previsto dalla classe c7, per gli edifici esistenti nel caso di demolizione e ricostruzione, comunque configurata, o sostituzione edilizia è consentito l'incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) per una percentuale massima del 35% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente, purché sia garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

   Il numero di piani massimo del nuovo edificio è di 2 piani, fatto salvo il rispetto del limite del numero di piani maggiore dell'edificio esistente oggetto di intervento. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi è ammessa un'Altezza (HMax) massima di 10,50 ml., fatto salvo il rispetto del limite delle altezze maggiori preesistenti del fabbricato oggetto di intervento.

   Gli incrementi in oggetto sono ammessi fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

3. Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui al Capo IV del Titolo IV delle presenti Norme per gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico e per le aree tutelate per legge .

Art. 30 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggi ad uso privato pertinenziali è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione all'aumento di carico urbanistico, così come definito dal Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi, derivante dai seguenti interventi:

   - nuova edificazione;
   - ristrutturazione urbanistica;
   - ristrutturazione con sostituzione edilizia;

2. La realizzazione di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, legate da vincolo pertinenziale all'edificio ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, deve rispettare i seguenti rapporti minimi:

Destinazione d'uso	Parcheggi privati
Residenziale	1 mq/3,5 mq di SE, con minimo 1 posto auto per unità immobiliare
Artigianale-Industriale	1 mq/3,5 mq di SE
Commerciale al dettaglio	1 mq/3,5 mq di SE, oltre allo spazio per la movimentazione delle merci
Turistico-ricettiva	1 mq/3,5 mq di SE
Direzionale e di servizio	1 mq/3,5 mq di SE, con minimo 1 posto auto per unità immobiliare
Commerciale all'ingrosso	1 mq/3,5 mq di SE, oltre allo spazio per la movimentazione delle merci

3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente i nuovi posti auto potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti, nel caso in cui queste abbiano una superficie maggiore di quella richiesta in rapporto alla Superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva.

   Nel caso in cui non sia possibile realizzare i parcheggi privati nell'area di pertinenza dell'edificio i nuovi spazi per la sosta possono essere reperiti anche in altre aree.

   La dotazione di nuovi parcheggi in caso di frazionamenti di unità immobiliari residenziali su edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della L 122/89 deve essere reperita – prima del rilascio del permesso a costruire - solo per le nuove unità immobiliari create. In tal caso può essere reperito un posto auto – per ciascuna nuova unità immobiliare - delle misure standard di ml 3x5 e la differenza di cui alla tabella prevista al punto 2 può essere monetizzata.

Art. 31 Incentivi per l'edilizia sostenibile

1. In tutto il territorio comunale sono previsti incentivi per l'edilizia sostenibile attraverso premialità corrispondenti ad incrementi di Superficie edificabile (o edificata) (SE) progressivamente crescenti in funzione della crescente qualità energetico-ambientale dimostrata a fronte di apposita documentazione tecnica dettagliatamente definita nel Regolamento Edilizio al quale si rimanda per gli aspetti procedurali. L'incremento di SE non potrà comunque superare una percentuale pari al 10% della SE realizzata.

2. Gli incentivi si applicano alle nuove unità immobiliari derivanti da interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione non fedele di edifici con qualsiasi destinazione.

Art. 32 Criteri per la progettazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche

1. Al fine di garantire elevati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti dei servizi e degli spazi di uso pubblico, i progetti per la realizzazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche o per successivi interventi di riqualificazione, adeguamento e/o ampliamento dovranno rispettare i seguenti requisiti:

   - privilegiare soluzioni progettuali inclusive, in modo da rendere servizi e spazi compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, rispetto alle soluzioni speciali, cioè dedicate ad uno specifico profilo di utenza;

   - elevato grado di comfort e di sicurezza, anche con particolare riferimento all'illuminazione;

- assenza di barriere architettoniche (fisiche o percettive), in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli, cioè persone disabili, persone con traumi temporanei, donne in stato interessante, bambini, persone con bambini piccoli, persone anziane;

- dotazione di elementi di sostegno e di linee guida nei percorsi per facilitarne la percorribilità;

- predisposizione di idonei spazi per la sosta, anche per le biciclette;

- individuazione di sistemi per la raccolta dei rifiuti, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

Inoltre essi dovranno essere specificamente orientati al contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione.

2. I parchi e giardini pubblici (Sv, Svt) dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti:

   - presenza di recinzione o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi, sempreché di altezza tale da non impedire la sorveglianza e la sicurezza; a seconda delle specifiche situazioni, il trattamento dei margini dovrà valutare le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale ecc.;

   - individuazione di aree ombreggiate per maggiore comfort nei mesi estivi;

   - nel caso di spazi di grande dimensione, dotazione di servizi igienici accessibili;

   - coerenza dell'articolazione funzionale con la morfologia naturale del terreno e con la tutela del paesaggio e con i suoi elementi consolidati, comprese le specie vegetazionali autoctone o naturalizzate;

   - scelta di materiali vegetali adeguati, evitando in ogni caso quelli spinosi o velenosi e con particolare riguardo ai possibili effetti allergici soprattutto in prossimità di edifici pubblici frequentati da bambini ed anziani.

3. Le piazze e gli spazi pedonali pubblici (Sz) dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:

   - presenza di elementi di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili oppure adozione di misure per garantire la sicurezza dei pedoni (regolamentazione della circolazione, segnaletica, dissuasori…), tenendo conto comunque dell'accessibilità ai mezzi di emergenza e dell'eventuale esigenza di spazi destinati al carico e scarico;

   - realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali.

4. I parcheggi pubblici a raso (Sp) dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:

   - per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, parte dei quali riservati alle persone disabili; dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette;

   - dovrà sempre essere prevista la dotazione di alberature, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, riservando a ciascuna pianta adeguato spazio permeabile, eventualmente protetto da griglie, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica ed

ambientale; per questo scopo si dovranno impiegare specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, prive di fruttificazione ed essudati e con apparato radicale contenuto e profondo;

- per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta, attraverso alberi, siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi similari, fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica e ambientale;

- dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;

- dovrà essere prevista una pavimentazione con materiali semipermeabili, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso;

- gli impianti di illuminazione dovranno essere opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

5 Nelle attrezzature di servizio pubbliche eventuali chioschi e servizi igienici dovranno in ogni caso rispettare integralmente i requisiti di accessibilità.

6 Tutti gli spazi pubblici scoperti pavimentati devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione ed il corretto deflusso delle acque meteoriche. Nelle aree extraurbane, in particolare, per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici si dovrà garantire la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica. Per tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo".

Art. 33 Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità

1. Obiettivo della programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità è la realizzazione di ambienti compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, privilegiando comunque soluzioni progettuali inclusive rispetto alle soluzioni speciali cioè a quelle dedicate ad uno specifico profilo di utenza.

2. Gli interventi dovranno perseguire in primo luogo garantire le seguenti prestazioni:

   - per i percorsi e gli spazi pedonali / la continuità planimetrica, i collegamenti tra percorsi paralleli, ad esempio separati dalla carreggiata stradale, o adiacenti per mezzo di attraversamenti pedonali complanari o, in alternativa, opportunamente raccordati, l'allargamento dei percorsi e lo spostamento e/o modifica di ogni manufatto in elevazione presente sugli spazi pedonali al fine di garantire la larghezza minima di transito, l'eliminazione di ogni discontinuità altimetrica, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, la segnalazione del passaggio a zone carrabili o non pavimentate;

   - per gli accessi / l'eliminazione di dislivelli ed ostacoli, anche con l'impiego di rampe mobili, la predisposizione di segnaletica adeguata, l'installazione di infissi e apparecchiature appropriati;

- per il superamento dei dislivelli / l'eliminazione di dislivelli ed ostacoli, anche con l'impiego di rampe mobili, l'individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati;

- per ambienti ed arredi interni / l'individuabilità degli spazi dedicati alle diverse funzioni e/o attività, l'eliminazione di ostacoli e di spigoli vivi, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, l'installazione di infissi e apparecchiature appropriati, la disponibilità di punti informativi e di spazi di attesa adeguati;

- per le attrezzature esterne (cestini portarifiuti, cassonetti, sedute, giochi, cassette postali, ...) / l'individuabilità, l'installazione di elementi ed apparecchiature appropriati per numero, collocazione e caratteristiche;

- per i locali igienici / l'individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, l'installazione di infissi, sanitari, arredi e apparecchiature appropriati;

- per i posti auto riservati / l'individuazione di un corretto numero di stalli di dimensioni appropriate, la predisposizione di segnaletica, la sicurezza degli spazi di manovra ed il collegamento adeguato con i percorsi pedonali;

- per le fermate del trasporto pubblico / l'individuabilità, la presenza di informazioni adeguate, la predisposizione di arredi appropriati (pensiline, panchine).

Valgono comunque per la generalità degli interventi le disposizioni per l'accessibilità e la fruibilità da parte di tutti in autonomia contenute nelle presenti Norme agli artt. 54, 60, 64 e 69, con riferimento ai subsistemi nelle aree urbane.

3. In considerazione della rilevanza per l'identità dei luoghi e l'interesse collettivo, sono considerati prioritari:

   - gli interventi nei luoghi che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza nel caso degli edifici e delle attrezzature pubbliche con più alta frequenza d'uso, cioè le sedi dei servizi amministrativi, dei servizi sanitari e dei servizi per l'istruzione di base, agendo in particolare per adeguare le modalità di accesso e di superamento dei dislivelli ed i locali igienici;

   - gli interventi nelle aree, nei tratti o nei punti che interrompono la continuità dei percorsi urbani accessibili e/o che presentano le più rilevanti criticità in tema di fruibilità e sicurezza nel caso degli spazi scoperti urbani.

4. Gli interventi da attuare saranno specificamente individuati e definiti nell'ambito della redazione del Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (P.E.B.A.), ai fini della programmazione operativa.

5. Nella realizzazione di tutti gli interventi di iniziativa pubblica riguardanti le strutture esistenti dove si svolgono funzioni pubbliche (edifici, attrezzature) e gli spazi aperti urbani esistenti - ad eccezione di manutenzioni e interventi d'urgenza -, anche se attivati con finalità diverse da quelle di abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, dovranno comunque fare riferimento alle prestazioni riportare al precedente comma 2, fatte salve documentate impossibilità tecniche.

6. Per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata, il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti.

Titolo IV Tutele delle risorse, dei beni paesaggistici ed ambientali

Capo I Aria ed energia

Art. 34 Inquinamento atmosferico e acustico

1. Il Piano Operativo prevede il mantenimento e l'incremento delle aree verdi come biomassa vegetale capace di assorbire una quota delle sostanze inquinanti emesse sulla superficie urbana con il conseguente abbassamento delle diverse concentrazioni di emissioni inquinanti.

   Ciò dovrà essere accompagnato dalla promozione dell'impiego di fonti energetiche alternative e di tecnologie che consentano un'elevata efficienza energetica ed un ridotto impatto ambientale in termini d'emissioni inquinanti e climalteranti e da incentivi all'utilizzo di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni.

2. L'insediamento di nuove attività dovrà prevedere l'adozione di opere/strumenti di mitigazione degli impatti in termini di emissioni in atmosfera, vibrazioni e rumori.

3. Gli interventi di nuova edificazione e sostituzione edilizia ed i Piani Attuativi devono essere sottoposti alla preventiva Valutazione di Clima o Impatto Acustico, redatta in coerenza con il vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica, prevedendo le eventuali misure di mitigazione relative alle emissioni acustiche dirette e/o indirette.

   Quali misure di compensazione il Piano Operativo prevede la predisposizione di idonee barriere vegetali. Solo nei casi ove non sia possibile realizzare barriere vegetali si potrà ricorrere a barriere fono-assorbenti in materiale artificiale o a barriere miste integrando materiali artificiali e vegetali, mantenendo comunque libere le visuali verso i contesti collinari di pregio paesaggistico e verso il mare.

Art. 35 Inquinamento elettromagnetico e luminoso

1. Gli interventi da realizzare in prossimità di impianti di radiocomunicazione o di linee elettriche esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza o a bassa frequenza, al fine di ridurre le esposizioni al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico e comunque di evitare l'insorgere di incompatibilità elettromagnetiche, in conformità con i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità fissati dalla normativa di settore vigente.

2. La localizzazione di impianti, stazioni e cabine di distribuzione dell'energia elettrica dovrà avvenire dove non è prevista permanenza stabile di persone.

3. L'installazione di impianti di radiocomunicazione non è ammessa:

   - nelle aree con destinazione ad attrezzature di servizio pubbliche di rilevante sensibilità quali servizi per l'istruzione di base (Sb) e servizi per il culto (Sr);

   - negli edifici e complessi, riconosciuti di particolare pregio architettonico e valore storico-documentale, in classe c1 o c2.

4. I sistemi di illuminazione dovranno privilegiare pertanto soluzioni che prevedano la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente collocati in esso e sempre opportunamente schermati verso l'alto.

Art. 36 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Fatta salva ogni disposizione sovraordinata di ordine nazionale o regionale e la vigente disciplina in ordine ai titoli abilitativi ed alle attività libere in materia di energia, l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili deve rispettare le regole e gli indirizzi definiti dal Piano Operativo in relazione alle specifiche caratteristiche del contesto.

2. Per tutti gli impianti dovrà essere posta massima attenzione alla stabilità dei pendii e dovrà essere rispettata la morfologia naturale del suolo, evitando modificazioni significative dell'andamento topografico con opere di movimento terra, salvo modesti livellamenti e rettifiche di quote funzionali all'installazione ed alla viabilità di accesso e di manutenzione; dovranno essere realizzate, ove necessario, opportune opere di drenaggio e di regimazione idraulico-agraria adottando, quando possibile, tecniche di ingegneria naturalistica.

   Dovranno essere privilegiate localizzazioni in aree già dotate di una rete viaria idonea tale da poter essere utilizzata come viabilità di accesso senza che ne siano alterate le caratteristiche sia in termini dimensionali che morfologici, fatta salva la possibilità di realizzare minimi interventi di adeguamento funzionale; eventuali tratti di nuova viabilità di accesso e di distribuzione interna ed eventuali spazi di manovra potranno essere realizzati solo se strettamente necessari all'esercizio dell'impianto e dovranno rispettare, per tipologia e materiali, il reticolo delle strade esistenti.

   La localizzazione degli impianti dovrà tenere conto delle condizioni di visibilità nel paesaggio, soprattutto nelle aree collinari, con particolare riferimento alle possibili interferenze visive da e verso percorsi di fruizione panoramici, punti e luoghi di belvedere, in modo da garantire che la percezione dei beni e delle aree non sia in alcun modo compromessa; inoltre l'installazione degli impianti non deve interferire con le visuali da e verso il mare. Le condizioni di visibilità dell'impianto nel paesaggio dovranno essere appositamente documentate negli elaborati progettuali.

   L'eventuale impiego di fasce verdi di ambientazione e schermature arboree e arbustive con funzione di mitigazione dell'impatto visivo dell'impianto dovrà essere attentamente valutato rispetto al contesto paesaggistico; in particolare sarà da valutare la coerenza negli ambiti di pianura. Dovrà essere previsto l'impiego di specie vegetali locali ed autoctone, creando un effetto il più naturale possibile.

   Nel caso di aree agricole dovrà essere privilegiato l'utilizzo di aree degradate o abbandonate e/o non più funzionali all'attività agricola.

   La connessione alla rete elettrica esistente dovrà essere realizzata tramite linee interrate, salvo dimostrazione di impossibilità tecnica.

   Le costruzioni accessorie dovranno essere limitate alle opere ed alle infrastrutture strettamente necessarie all'esercizio degli impianti.

3. Nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., in coerenza con il PIT/PPR, l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili deve essere conforme alle *Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs. 42/2004* (quale mera estrapolazione, dal documento avente come oggetto: *Collaborazione nella definizione di atti in materia di installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili. Contributo della Direzione Regionale MiBAC, Allegato alla nota prot. 5169 del 23/03/2012 e nota prot. 5656 del 30/03/2012*).

4. Impianti solari fotovoltaici e termici

   Gli impianti solari fotovoltaici connessi alle aziende agricole – quale fonte di reddito integrativo a quello agricolo - devono essere localizzati in aree già interessate da interventi di urbanizzazione, evitando la sottrazione di suoli produttivi agricoli. Non devono in ogni caso determinare modifiche della maglia agraria consolidata o alterare gli assetti paesaggistici rurali; è esclusa la localizzazione in aree particolarmente esposte e/o interferenti con visuali panoramiche.

   Impianti non connessi ad aziende agricole sono consentiti esclusivamente negli ambiti U3.4 e U4.2, ad eccezione di quelli destinati all'autoconsumo.

   Gli impianti solari (fotovoltaici e termici) sugli edifici, dove il PO individua le visuali panoramiche di cui all'art. 101, al fine di ridurre l'effetto di inquinamento visivo e minimizzare l'impatto, dovranno essere integrati nella copertura; In generale ma soprattutto nelle aree extraurbane dovrà in ogni caso essere privilegiata la collocazione su corpi edilizi secondari e poco visibili.

   Ove non sia tecnicamente realizzabile la totale integrazione architettonica o nel caso di recente ristrutturazione della copertura, negli edifici esistenti con copertura a falda i pannelli dovranno essere di norma collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo; negli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento del tetto i pannelli dovranno essere preferibilmente inseriti in falda, all'interno del pacchetto costruttivo, così da risultare complanari, nella superficie del pannello, al manto di copertura.

   Nel caso di edifici in classe c1 e c2 è obbligatoria la totale integrazione nella copertura o su corpi edilizi secondari e poco visibili oppure la collocazione a terra, eventualmente su struttura di supporto, adottando la soluzione che si dimostri adeguata a garantire la compatibilità con i caratteri architettonici, storici ed artistici e il rispetto del pregio architettonico e del valore storico-documentale.

   Negli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere sempre concepiti come componenti integrate del progetto architettonico.

5. Impianti eolici

   Fermo restando quanto stabilito in riferimento ai beni paesaggistici, gli impianti per la produzione di energia da fonti eoliche sono ammessi esclusivamente se destinati all'autoconsumo e con altezza al rotore non superiore a 9 ml. nelle aree urbane e non superiore a 15 ml. nelle aree extraurbane.

   Sono escluse collocazioni:

   - nelle pertinenze di edifici in classe c1, c2 e c3;

   - negli ambiti U5.1, R2.3, R2.4, R3.2, R4.2. R4.3 e R4.4.

   Nelle aree extraurbane la localizzazione dovrà comunque avvenire in contiguità a manufatti edilizi esistenti.

6. Impianti a biomasse

   Gli impianti connessi alle aziende agricole – quale fonte di reddito integrativo a quello agricolo - sono ammessi esclusivamente se commisurati alla capacità di produzione e reperimento della biomassa nell'ambito del territorio comunale o dei comuni limitrofi. Le aziende potranno mettere in produzione

colture dedicate alla produzione per l'alimentazione di impianti a biomasse con un'estensione non superiore al 20% della propria Superficie Utile Agricola complessiva e con esclusione di aree boscate, vegetazione riparia, aree umide e oliveti di impianto storico.

Impianti non connessi ad aziende agricole sono consentiti esclusivamente negli ambiti U3.4 e U4.2, privilegiando localizzazioni tali da minimizzare le movimentazioni e il conseguente aggravio sul traffico stradale.

Capo II Suolo, sottosuolo ed acque

Art. 37 Sbancamenti, scavi e rinterri

1. In tutti gli interventi dovranno essere evitate opere di forte rimodellamento del suolo (scavi e rinterri) che comportino una alterazione significativa della situazione preesistente.

2. Nel caso di edifici collocati in aree con terreno in pendio nella sistemazione finale a monte e comunque nei lati controterra potranno essere previsti scannafossi e/o elementi analoghi ma non sono consentite modifiche all'andamento naturale del suolo che portino a rendere seminterrati o fuori terra i locali che nella configurazione orografica originaria invece risulterebbero - rispettivamente - interrati o seminterrati.
   In particolare, nelle sistemazioni attinenti gli edifici ed il resede di pertinenza degli edifici non è ammessa la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1,50 ml.; dovrà in ogni caso essere dimostrata la necessità di realizzare tali strutture ed accuratamente verificata l'assenza di alternative meno impattanti (ad esempio terre rinforzate rinverdite): tali interventi si configurano pertanto come soluzione limite, da adottare esclusivamente qualora sia inequivocabilmente impossibile mantenere la conformazione naturale del terreno oppure limitare la modifica di tale conformazione ad un modesto rimodellamento da realizzare senza strutture di sostegno.

   È ammessa la realizzazione di muri di altezza superiore a 1,50 ml., purché comunque inferiore a 2,70 ml., esclusivamente se corrispondenti all'unico fronte libero, a valle, di volumi interrati.

Art. 38 **Aree estrattive**

1. Le aree estrattive sono destinate all'escavazione dei materiali dal sottosuolo mediante la coltivazione dei giacimenti e possono essere comprensive dell'ubicazione di impianti per la prima lavorazione dei materiali estratti.

2. Le aree perimetrate nelle tavole di progetto di P.O. con destinazione ad attività estrattive (Ie) corrispondono all'ambito individuato come prescrizione localizzativa (418 I 15 San Carlo – Settore I – Calcare) dal P.A.E.R.P. di Livorno vigente alla data di adozione del P.O., in coerenza con l'individuazione di risorse e giacimenti del P.R.A.E. e del P.R.A.E.R.

   Il Comune può autorizzare l'escavazione solo all'interno di tale ambito, sulla base di progetti presentati nel rispetto di norme, obblighi e adempimenti previsti dalla normativa regionale in materia di Valutazione di Impatto Ambientale e della L.R. 25 marzo 2015, n. 35 "Disposizioni in materia di cave" e compresa l'attività di risistemazione ambientale.

3. Sono ammessi gli interventi necessari al ciclo produttivo in funzione dei contenuti dei piani di coltivazione, fermo restando l'obbligo di conservazione e recupero dei manufatti di valore storico-testimoniale individuati nelle Tavole di progetto del P.O. con la classe c2.

4. Il P.O. Dovrà adeguarsi al nuovo Piano Regionale Cave approvato con deliberazione CRT n 47 del 21.07.2020 nei tempi previsti dall'art. 21 del comma 2 della Disciplina del PRC.

Art. 39 Impermeabilizzazione superficiale

1. Nella realizzazione di tutti gli interventi si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui esse si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

2. Nei progetti delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità e dei rilevati si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

   - gli spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico ambientale;

   - la realizzazione di parcheggi deve garantire inoltre una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area;

   - il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

3. Nelle aree urbane nel caso di interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia con incremento di Superficie Coperta è richiesta una superficie permeabile non inferiore al 35% della Superficie Fondiaria, che può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche; almeno il 25% della Superficie Fondiaria dovrà in ogni caso essere sistemato con terreno vegetale, a prato e/o con piantumazioni.

Art. 40 Reticolo idrografico

1. Fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive riportate al Titolo VII delle presenti Norme in riferimento a specifici ambiti, su ambedue le sponde dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico di interesse (individuato ai sensi della L.R. 79/2012, come aggiornato dalla D.C.R. 101/2016) è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati. Questa fascia oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale serve a garantire la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e a facilitare le operazioni di manutenzione.

2. Sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi previsti dalle norme di cui al R.D. n. 523 del 25/07/1904 e s.m.i.

3. Qualsiasi intervento che comporti una trasformazione nell'assetto del reticolo idrografico dovrà essere realizzato adottando soluzioni che garantiscano l'invarianza idraulica.

4. Eventuali nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) dovranno essere finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea e con specie ripariali autoctone, al generale miglioramento della qualità biologica e alla fruizione pubblica. Le opere di regimazione, anche nel caso di interventi su strutture esistenti, dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.

5. Al fine di ridurre al minimo l'impatto negativo sul deflusso delle acque superficiali, i rilevati delle infrastrutture viarie dovranno essere provvisti di appositi manufatti di attraversamento monte-valle posti ad una distanza, riferita all'andamento generale della superficie topografica e alla pendenza dei terreni attraversati, tale da evitare accumuli e ristagni al piede degli stessi.

6. La costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua arginati (le spalle e la trave portante dei ponti e/o delle passerelle) dovrà evitare il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso; la base dell'impalcato dovrà sempre svilupparsi ad una quota superiore rispetto alle sommità arginali tale da consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.

Art. 41 Pozzi e sorgenti

1. Per i pozzi, le sorgenti ed i punti di presa utilizzati per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano erogati a terzi da pubblico acquedotto sono definite ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. le zone di tutela assoluta e quella di rispetto per un raggio di 200 ml. dal punto di captazione.

2. Le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale sono gestite sulla base delle disposizioni dell'art. 21 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., della L.R. n. 33 del 3 giugno 2008 e del Regolamento di Attuazione della L.R. n. 38 del 27 luglio 2004.

3. È vietata l'escavazione di nuovi pozzi profondi (oltre 10 ml.) nelle aree di pianura soggette al fenomeno dell'ingressione salina in falda, cioè nei subsistemi R3, R4 e R5 e nelle aree urbane appartenenti alla sub-UTOE 1.1 San Vincenzo.

Capo III Fattibilità geologica e idraulica

Art. 42 Attribuzione delle fattibilità

1. Le fattibilità sono definite dal Piano Operativo attraverso specifiche Schede di fattibilità, comprese negli elaborati di piano, per gli interventi disciplinati nella Parte terza delle presenti Norme.

2. Per le aree urbane o extraurbane con disciplina specifica di cui al Capo II del Titolo V e al Capo VI del Titolo VII e per gli altri interventi, non puntualmente localizzabili e/o definibili a modesta rilevanza, la fattibilità è attribuita tramite gli abachi riportati ai successivi articoli.

3. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali possono essere differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità:

   - fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;

   - fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;

   - fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi;

   - fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Art. 43 **Abaco di fattibilità idraulica** (soggetto a verifica con uffici regionali del genio civile)

1. Fermo restando la validità dei criteri generali del D.P.G.R. n. 53/R/2011, il seguente abaco definisce l'attribuzione della classe di fattibilità idraulica in funzione del tipo di intervento edilizio/urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata.

Tipo di intervento edilizio - urbanistico	Pericolosità Idraulica			
	I.1	I.2	I.3	I.4
	Fattibilità Idraulica			
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia conservativa; tutti interventi che non determinino ulteriori carichi sulle fondazioni	1	1	1	1
ristrutturazione edilizia senza ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico, ma con potenziali modeste rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza	1	1	4	4
ristrutturazione edilizia senza ampliamenti di superficie coperta e volumetria, con aumento del carico urbanistico	1	1	4	4
sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e/o addizione volumetrica	1	2	4	4
demolizione senza ricostruzione	1	1	1	1
demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica senza aumento della volumetria e superficie coperta	1	1	4	4
nuovi edifici, parcheggi, viabilità e infrastrutture viarie, ampliamenti di superficie coperta e volumetria anche con intervento di ristrutturazione urbanistica	1	2	4	4
impianti sportivi e verde pubblico attrezzato senza nuove volumetrie	1	2	4	4
scavi e sbancamenti con profondità inferiore a 2 ml.	1	1	1	1
scavi e sbancamenti con profondità superiore a 2 ml.	1	1	1	1

realizzazione di tratti viari di collegamento	1	2	4	4
riporti con altezza inferiore a 2 ml.	1	2	4	4
riporti con altezza superiore a 2 ml.	1	2	4	4
piscine e vasche di accumulo	1	1	1	1
acquedotti e fognature	1	2	3	3
parchi fotovoltaici e/o eolici	1	2	4	4
depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali vari, compresi GPL	1	1	3	3
realizzazione di serre con copertura permanente ed altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo	1	2	4	4
ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici < 50 mq. per edificio	1	2	3	3

2. Oltre alla pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/11 di cui alla "Carta delle aree a pericolosità idraulica" del Piano Strutturale, riportata nell'abaco, si dovrà comunque fare riferimento anche alle pericolosità idrauliche ai sensi Piano di Gestione del Rischio Alluvioni dell'Autorità di Distretto Appennino Settentrionale ed alle relative discipline.

3. Le classi di fattibilità assegnate, sempre finalizzate alla garanzia di autosicurezza e non aggravio verso terzi per Tr=200 anni (corsi d'acqua), possono sottendere indagini, studi e condizioni di varia natura (anche in ragione della diversa rilevanza idraulica di interventi diversi raggruppati nell'abaco in un'unica classe) per la definizione dei quali si dovrà fare riferimento all'approccio complessivo di Piano Strutturale e Piano Operativo.

4. Con la fattibilità idraulica FI1 (senza particolari limitazioni) non vengono definite condizioni idrauliche specifiche non già disposte dalla normativa generale inerente le tutele dei diritti di terzi, della salute pubblica ed ambientale, fatta eccezione per il franco di sicurezza 200 anni dai corsi d'acqua più vicini, che dovrà comunque essere speditivamente accertato (di norma su base morfologica); l'attuazione degli interventi previsti non necessita di particolari verifiche idrauliche.

5. La fattibilità idraulica FI2 (con normali vincoli) indica di norma la necessità di attestazioni e documentazioni di ottemperanza a specifiche prescrizioni degli atti di governo del territorio e della normativa sovraordinata (franchi e distanze di sicurezza e/o rispetto, superfici/volumi ammissibili, gestione delle acque meteoriche con/senza invarianza idraulica, resilienza, …) ed altre verifiche speditive (calcoli semplificati cautelativi, rilievi celerimetrici, documentazione fotografica, …); per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture, qualora si voglia perseguire una maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravi di pericolosità in altre aree.

6. La fattibilità idraulica FI3 (condizionata) indica che:

   - la realizzazione degli interventi di nuova edificazione e/o di nuove infrastrutture è subordinata alla dimostrazione del rispetto delle condizioni di sicurezza idraulica o alla preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto ad eventi alluvionali con tempo di ritorno di 200 anni mediante specifici studi idrologico - idraulici;

   - gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di specifici studi idrologico - idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

   - relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;

- dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;

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

per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni.

7. La fattibilità idraulica FI4 (limitata) indica che:

   - nelle aree soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 30 anni non è consentito altro che la realizzazione di nuove infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;

   - se riferita ad interventi in classe di pericolosità idraulica con criterio storico, si prescrive l'esecuzione di uno studio idrologico - idraulico di dettaglio a livello analitico, conformemente alle specifiche di legge, in coerenza con il quadro conoscitivo del Piano Strutturale, atto a definire le effettive condizioni di allagabilità per i rispettivi tempi di ritorno;

   - se riferita ad interventi in classe di pericolosità idraulica con criterio morfologico, si prescrive la redazione di un progetto finalizzato ad eliminare le cause di pericolosità.

Art. 44 Abaco di fattibilità geologica (soggetto a verifica con uffici regionali del genio civile)

1. Fermo restando la validità dei criteri generali del D.P.G.R. n. 53/R/2011, il seguente abaco definisce l'attribuzione della classe di fattibilità geologica in funzione del tipo di intervento edilizio/urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata.

Tipo di intervento edilizio - urbanistico	Pericolosità Geologica			
	G.1	G.2	G.3	G.4
	Fattibilità Geologica			
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia conservativa; tutti interventi che non determinino ulteriori carichi sulle fondazioni	1	1	1	1
ristrutturazione edilizia senza ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico, ma con potenziali modeste rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza	2	2	3	4

ristrutturazione edilizia senza ampliamenti di superficie coperta e volumetria, con aumento del carico urbanistico	2	2	3	4
sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e/o addizione volumetrica	2	2	3	4
demolizione senza ricostruzione	1	1	1	1
demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica senza aumento della volumetria e superficie coperta	2	2	3	4
nuovi edifici, parcheggi, viabilità e infrastrutture viarie, ampliamenti di superficie coperta e volumetria anche con intervento di ristrutturazione urbanistica	2	2	3	4
impianti sportivi e verde pubblico attrezzato senza nuove volumetrie	1	2	2	4
scavi e sbancamenti con profondità inferiore a 2 ml.	1	1	2	4
scavi e sbancamenti con profondità superiore a 2 ml.	1	2	3	4
realizzazione di tratti viari di collegamento	2	2	3	4
riporti con altezza inferiore a 2 ml.	1	1	2	4
riporti con altezza superiore a 2 ml.	1	2	3	4
piscine e vasche di accumulo	2	2	3	4
acquedotti e fognature	1	2	3	4
parchi fotovoltaici e/o eolici	2	2	3	4
depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali vari, compresi GPL	1	2	3	4
realizzazione di serre con copertura permanente ed altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo	1	2	3	4
ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici < 50 mq. per edificio	1	2	3	4

2. L'attribuzione alle singole previsioni di intervento delle classi di fattibilità geologica è accompagnata da specifiche prescrizioni per il superamento o la mitigazione delle criticità come prescritto dal D.P.G.R. 53/R/2011 al punto 3.2.1.

3. La fattibilità geologica FG1 (senza particolari limitazioni) è attribuita alle previsioni di intervento di modesta consistenza e caratterizzate da pericolosità geologica bassa (G.1). In tali situazioni possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico e/o geotecnico, salvo comunque gli adempimenti relativi a quanto previsto dalla normativa vigente nell'edilizia.

4. La fattibilità geologica FG2 (con normali vincoli) è attribuita a tutte le previsioni ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media (G.2); le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

5. La fattibilità geologica FG3 (condizionata) è attribuita alle previsioni di intervento ricadenti in aree con pericolosità geologica elevata (G.3) per cui è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

   a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;

   b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:

   - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

   - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;

- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono certificati;

e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

6. La fattibilità geomorfologica FG4 (limitata) è attribuita alle previsioni di intervento ricadenti in aree con presenza di fenomeni geomorfologici attivi e relative aree di evoluzione, per cui sia stata attribuita una classe di pericolosità geologica molto elevata G.4. In questi ambiti è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

   a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;

   b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:

      - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

      - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;

      - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

   c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

   d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;

   e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:

      - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;

      - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

Capo IV Beni paesaggistici

Art. 45 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

1. Non sono ammessi interventi in grado di aumentare i fenomeni di erosione costiera o di compromettere l'integrità del sistema costiero dunale.

2. Gli eventuali interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde.

3. Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela integrale della costa ed in grado di aumentarne i livelli di artificializzazione.

4. Sono da escludere tutti gli interventi che possono causare l'alterazione del regime idrico dell'area e compromettere la conservazione delle relittuali aree umide.

5. All'interno delle pinete litoranee storiche sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la loro tutela ed inoltre:

non è ammessa la realizzazione di strutture in muratura anche prefabbricata nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere;

nella realizzazione di eventuali manufatti devono essere utilizzati tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero prive di fondazioni su platea, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali; i manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere ed impianti a carattere provvisorio.

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

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

- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale;

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

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

7. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;

- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico.

8. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per

posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

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

10. Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui all'elaborato 8b e relativi allegati del PIT/PPR approvato con deliberazione Consiglio Regionale 27.3.2015 n 37.

Art. 46 Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri a partire dalla linea di battigia

1. Non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela integrale del sistema dunale, con particolare riferimento a:

   - inserimento di qualsiasi struttura o manufatto per la balneazione o il tempo libero sulla duna mobile;

   - apertura di nuovi percorsi, ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento diffuso su dune e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica, ove eventualmente consentito dalle presenti Norme;

   - attività in grado di aumentare i livelli di artificializzazione del complessivo paesaggio dunale.

2. Gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e ambientale dei sistemi dunali degradati, tra i quali l'eliminazione di cenosi di specie esotiche/infestanti, la ricomposizione degli habitat, la rinaturalizzazione di aree oggetto di calpestio, devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e, nelle opere di rinverdimento, esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.

3. Nelle aree caratterizzate dalla presenza di fenomeni erosivi del sistema dunale gli interventi di ripascimento finalizzati all'ampliamento degli arenili e non alla manutenzione stagionale del profilo esistente della spiaggia, precedente le mareggiate invernali, devono essere accompagnati da azioni volte a favorire il ripristino morfologico ed ecosistemico della duna. Essi dovranno comunque essere realizzati con materiali naturali ambientalmente e paesaggisticamente compatibili.

4. Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione dei sistemi forestali di valore naturalistico e paesaggistico (pinete costiere a pino domestico e marittimo, nuclei boscati retrodunali), delle aree umide e retrodunali, il cui valore è legato anche agli importanti servizi ecosistemici offerti. All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo, l'aumento dei livelli di artificializzazione ad esclusione degli interventi di cui al comma 7 o alterare l'equilibrio idrogeologico.

5. Non sono ammessi gli interventi che:

   - occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico o dal mare verso l'entroterra;

   - impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.

6. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono comportare ampliamenti e nuove strutture di servizio a condizione che:

   - siano riferiti al miglioramento delle prestazioni energetiche ed alla riqualificazione complessiva degli edifici e delle pertinenze e, nel caso di attività turistico-ricettive alberghiere di cui alla LRT 86/2016 siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;

- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona;

- non comportino un incremento complessivamente maggiore del 10% della Superficie Coperta esistente; nel caso di campeggi e villaggi turistici tale incremento non potrà determinare un incremento complessivamente maggiore del 5% della Superficie Coperta delle strutture di servizio esistenti;

- non interessino le aree caratterizzate dalla presenza di dune anche mobili.

7. La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate, e di nuove aree di sosta a servizio delle attività esistenti, esclusivamente se non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:

    - siano poste al di fuori dei sistemi dunali,

    - siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;

    - non comportino:

    - aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree urbane ove, nel rispetto delle disposizioni regionali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;

    - frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica;

    - alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;

    - detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.

8. Non è ammesso l'insediamento di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura e di impianti per la produzione di energia, ad esclusione delle aree ricomprese negli ambiti portuali.

9. Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera.

10. Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

11. Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui all'elaborato 8b e relativi allegati del PIT/PPR approvato con deliberazione Consiglio Regionale 27.3.2015 n 37.

Art. 47 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che 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, e non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi.

2. 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.

3. Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che 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, 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 edificati continui.

4. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica e il minor impatto visivo possibile.

5. L'installazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

6. 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.

7. Fuori dal territorio urbanizzato non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici di carattere permanente, ad eccezione degli annessi rurali.

8. Fuori dal territorio urbanizzato i depositi a cielo aperto sono ammessi solo se riconducibili ad attività di cantiere.

9. Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui all'elaborato 8b e relativi allegati del PIT/PPR approvato con deliberazione Consiglio Regionale 27.3.2015 n 37.

Art. 48 Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. 227/ 2001

1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e alle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio, cioè il subsistema R1 e gli ambiti R2.3 e R4.2 e il Parco di Rimigliano) e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici e garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

2. Sono fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi.

3. 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 o limitare negativamente le visuali panoramiche.

4. Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui all'elaborato 8b e relativi allegati del PIT/PPR approvato con deliberazione Consiglio Regionale 27.3.2015 n 37 ed in particolare si richiama integralmente la disciplina dell'art. 12.3.b dello stesso elaborato 8 per il quale non sono ammessi

   - 1 nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziari e costieri"di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

   - 2 l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Art. 49 Zone di interesse archeologico

Le zone di interesse archeologico presenti nel territorio del Comune di San Vincenzo sono costituite da beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Fermo restando quanto disposto dalla Parte seconda del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., in tali zone non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici e edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.

Eventuali attrezzature, impianti e strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.

In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi sia che attenga alle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è comunque condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica.

Capo V Aree naturalistiche

Art. 50 Zona Speciale di Conservazione

1. Per le aree appartenenti alla Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Monte Calvi di Campiglia (IT5160008 ex SIC) si confermano gli obiettivi e le norme di tutela e conservazione previsti dalle Direttive 92/43/CEE (Habitat) e 79/409/CEE (Uccelli) e s.m.i, dalla D.G.R. n. 644/2004 (Sezione obiettivi e criticità), dalla D.G.R. n. 1223/2015 Direttiva 92/43/CEE (Habitat) per le misure di conservazione dei SIC ai fini della loro designazione quali ZSC (Zone Speciali di Conservazione) e dalla D.G.R. n. 119/2018.

2. Qualsiasi piano, progetto o intervento ricadente nella Zona Speciale di Conservazione deve essere sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza, secondo quanto disposto dalla L.R. 30/2015, con esclusione di quelli ricadenti nelle fattispecie previste dall'Allegato A alla D.G.R. n. 119/2018, cioè le opere che per natura ed entità si ritiene non abbiano effetti negativi ai fini della tutela. La valutazione di incidenza può comunque

essere richiesta dall'Amministrazione Comunale anche per interventi che, sviluppandosi in aree contermini ma esterne al sito, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione degli habitat protetti.

3. Al fine di assicurare la massima compatibilità degli interventi anche in fase di cantiere, dovranno in ogni caso essere rispettati indirizzi e criteri, regolamenti e prescrizioni definiti dalle Misure di Conservazione generali e specifiche dettate per i diversi ambiti dalle norme sovraordinate e dall'eventuale Piano di Gestione della Zona Speciale di Conservazione.

4. Dovranno essere inoltre adottate adeguate misure per ridurre al minimo le possibili interferenze causate dalla fruizione escursionistica e legate al disturbo della fauna in termini di rumore, al danneggiamento della flora e degli ecosistemi e all'abbandono dei rifiuti.

Art. 51 Parco di Rimigliano

1. Il Parco naturale costiero si configura come una sequenza di ambienti di elevato interesse conservazionistico composta da sistema arenile e dune mobili con habitat e specie di flora e fauna psammofitici, macchia mediterranea su duna fissa, leccete, sugherete e pinete su duna fissa ed aree umide retrodunali, in diretto collegamento con l'area naturale protetta di Baratti-Populonia.

2. Al fine della tutela delle aree naturali protette, sono ammessi esclusivamente interventi funzionali alla fruizione compatibile, come esplicitato all'art. 96 delle presenti Norme, in riferimento al subsistema R5.

3. Dovranno essere adottate adeguate misure per ridurre al minimo le interferenze e le alterazioni causate dall'elevato carico turistico estivo, per evitare il deperimento di porzioni di pineta e di sugherete e l'interrimento di aree umide retrodunali.

   Dovranno inoltre essere regolamentate le attività di pulizia dell'arenile che possano avere impatto sugli habitat dunali.

4. Sugli edifici esistenti, di proprietà privata, all'interno dell'area di parco, gli interventi sul patrimonio edilizio sono consentiti a condizione che vengano migliorate le condizioni di accessibilità agli stessi, riducendo al minimo le interferenze con la duna ed il bosco .

Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Titolo V Aree urbane

Capo I Articolazione delle aree urbane

Art. 52 Criteri di articolazione delle aree urbane

1. Le aree urbane del Comune di San Vincenzo sono individuate all'interno del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 in riferimento al Sistema Insediativo del primo Piano Strutturale (approvato con D.C.C. n. 81/1998), e corrispondono agli abitati del capoluogo - San Vincenzo - e di San Carlo.

2. Le aree urbane sono articolate in subsistemi ed ambiti sulla base dell'individuazione e della suddivisione del Sistema Insediativo e delle Invarianti del secondo Piano Strutturale (approvato con D.C.C. n. 76/2015), tenendo conto delle analisi storico-morfologiche e funzionali che sono parte integrante dello stesso P.S.

3. I subsistemi ed ambiti, riportati nelle Tavole di progetto del P.O., attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla del subsistema/ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) sono i seguenti:

   - la città consolidata (U1)
   - il nucleo di antica formazione del capoluogo (U1.1)
   - altri tessuti di antica formazione del capoluogo (U1.2)
   - tessuti con connotazione morfologica e tipologica del capoluogo a destinazione mista (U1.3)
   - altri tessuti con connotazione morfologica e tipologica del capoluogo prevalentemente residenziali (U1.4)
   - San Carlo (U1.5)
   - la città sul mare (U2)
   - la fascia a mare (U2.1)
   - la fascia interna a prevalente destinazione residenziale (U2.2)
   - aree a destinazione turistico-ricettiva (U2.3)
   - la città nuova (U3)
   - aree recenti a destinazione mista (U3.1)
   - aree recenti a prevalente destinazione residenziale (U3.2)
   - aree specializzate delle attrezzature (U3.3)
   - aree recenti a destinazione produttiva e terziaria (U3.4)
   - le appendici recenti (U4)
   - appendici a destinazione prevalentemente residenziale (U4.1)

- appendici a destinazione produttiva e terziaria (U4.2)
- la rete ecologica in area urbana (U5)
- connessioni lungo i corsi d'acqua (U5.1)
- arenili (U5.2).

4. Per ciascun subsistema/ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole di progetto del P.O. o nella disciplina di aree specifiche, in particolare per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale o per complessi connotati da forte unitarietà.

5. Il perimetro del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dei commi precedenti ha efficacia transitoria fino all'adozione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale nel quale sarà individuato il nuovo perimetro ai sensi dell'art. 4 della LRT 65/2014.

Art. 53 Interventi, sistemazioni ed attrezzature degli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.

2. Gli interventi sugli spazi aperti di edifici e complessi di matrice storica, in particolare negli ambiti U1.1 e U1.2 e di edifici e complessi in classe c1 o c2, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Il rifacimento e la manutenzione degli stessi devono prevedere l'impiego di materiali e tecnologie per quanto possibile simili a quelli originari.

3. Eventuali annessi minori pertinenziali originari del complesso edilizio, se di valore storico-testimoniale, quali locali di deposito o ricovero addossati o separati dagli edifici principali, forni, pozzi, ecc., devono essere mantenuti o ripristinati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive originarie.

   Se di nessun valore e nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui – sempreché legittimi - possono essere demoliti a e ricostruiti come Superficie accessoria (SA) a parità di volume nel resede di pertinenza, anche in diversa collocazione, purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenziali, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche. Non è comunque ammessa la ricostruzione in adiacenza a edifici in classe c1 o c2.

4. È ammessa, ad esclusione di resede di pertinenza di edifici e complessi in classe c1 e c2, la realizzazione di nuove autorimesse nel lotto di pertinenza di edifici residenziali con concessione precedente all'entrata in vigore della L. 122/1989 nel rispetto delle seguenti condizioni:

   - caratteristiche e dimensioni tali da risultare superfici non residenziali o accessorie escluse dal computo della Superficie edificabile (o edificata) (SE);
   - mantenimento o realizzazione di una superficie permeabile non inferiore al 35% della superficie fondiaria;
   - costituzione di vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento.

5. La realizzazione di piscine ad uso privato e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati o collocati all'interno di edifici esistenti, è ammessa con esclusione di resede di pertinenza di edifici e complessi in classe c1 e c2.

   Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

   - è consentita la realizzazione di piscine pertinenziali se completamente interrate ed ove per l'approvvigionamento sia dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015;

   - sono ammesse piscine seminterrate nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra ed evitando in ogni caso la realizzazione di muri a retta di altezza superiore a 1,50 ml.;

   - la vasca potrà avere dimensioni d'ingombro massime pari a 120 mq., fermo restando il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% del lotto di pertinenza sistemato a prato e/o con piantumazioni.

6. È ammessa la realizzazione di campi da tennis e attrezzature sportive simili a carattere pertinenziale, con esclusione del resede di pertinenza di edifici e complessi in classe c1 e c2, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

   - dovranno essere limitati i movimenti di terra, evitando in ogni caso la necessità di realizzare muri a retta di altezza superiore a 1 ml.;

   - nel caso di realizzazione in materiale sintetico dovrà comunque essere verificato il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% del lotto di pertinenza;

   - per l'approvvigionamento per innaffiature e altre necessità deve essere dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico.

7. La realizzazione di tettoie – totalmente prive di tamponamenti esterni - è consentita, ad esclusione di resede di pertinenza di edifici e complessi in classe c1 e c2 con i seguenti limiti e fatto salvo il rispetto delle disposizioni regionali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo:

   - nel caso di residenze fino ad una Superficie Coperta massima di 15 mq. per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per una Superficie Coperta massima pari al 15% della Superficie Coperta dell'edificio principale del quale la tettoia costituisce accessorio e comunque fino ad un massimo di 30 mq. per le pertinenze condominiali, con altezza al colmo non superiore a 2,70 ml.;

   - nel caso di attività turistico-ricettive, attività commerciali al dettaglio ed attività direzionali e di servizio per una Superficie Coperta massima pari al 15% della Superficie Coperta dell'edificio principale del quale la tettoia costituisce accessorio e comunque fino ad un massimo di 30 mq., con altezza al colmo non superiore a 2,70 ml.;

   - nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi per una Superficie Coperta massima pari al 20% della Superficie Coperta dell'edificio principale del quale costituisce accessorio.

   - possono essere installate anche su terrazzi ed attici a condizione che non superino la superficie coperta di mq 30,00 ;

   Non è ammessa la realizzazione di tettoie in aderenza a edifici in classe c1,c2 e c3.

Nel caso di edifici in classe c4 la realizzazione di tettoie è ammessa se attuata tramite un schema unitario esteso all'intero complesso edilizio e comunque nel rispetto dei caratteri tipologici (in particolare tipologia edilizia e tipo di copertura), dei materiali e degli elementi architettonici caratterizzanti originari.

8. Nel rispetto delle disposizioni regionali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo sono consentite le aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, con esclusione dei resede di pertinenza di edifici e complessi in classe c1 e c2 e dell'ambito U5.1.

9. È consentita la realizzazione di recinzioni. La recinzione potrà avere un'altezza massima di 2,00 che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore; un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio.

Art. 54 La città consolidata (U1)

1. È la parte del territorio edificato la formazione del quale risale al periodo ottocentesco e novecentesco, che comprende i tessuti di matrice ed impianto più antichi, lungo l'allora tracciato della vecchia via Aurelia, e, a monte della ferrovia, gli isolati a scacchiera della porzione urbana definita "paese nuovo", a San Vincenzo, e l'intero nucleo urbano di San Carlo.

2. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà essere improntata a migliorare la fruizione pedonale e facilitare quella ciclabile, attraverso la predisposizione di idonee misure di regolamentazione della circolazione ed un'opportuna configurazione delle aree.

   Ciò, in particolare nell'ambito U1.1, potrà essere ottenuto attraverso la limitazione degli spazi destinati alla componente degli autoveicoli, in modo da potenziare il ruolo di luogo dello stare piuttosto che quello di scorrimento del traffico, compatibilmente con la disponibilità di itinerari alternativi per l'accessibilità carrabile.

   Le strade, ad eccezione dell'ambito U1.1, dovranno essere dotate di marciapiede con caratteristiche adeguate su almeno un lato, fatti salvi insormontabili impedimenti tecnici.

3. Le sistemazioni delle vie e degli spazi pubblici prospettanti su di esse dovranno essere progettate tenendo conto dell'inserimento nel contesto di matrice storica e della leggibilità del percorso come asse portante del tessuto urbano.

4. Per i parcheggi lungo strada, compresi nella sede stradale, dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli parte dei quali riservata alle persone disabili; essi dovranno essere localizzati preferibilmente in prossimità di parchi e giardini pubblici o delle attrezzature pubbliche di servizio.

Art. 55 Il nucleo di antica formazione del capoluogo (U1.1)

1. Corrisponde al nucleo di matrice antica del capoluogo, sviluppatosi intorno alla torre pisana e alla Villa Alliata.

2. La classe attribuita agli edifici caratterizzante tale ambito è la classe c2, mentre gli edifici e complessi non coerenti alle caratteristiche proprie dell'ambito sono di norma classificati come c3.

3. All'interno dell'ambito U1.1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

   - residenziale

- attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio o di produzione di beni artistici
- attività commerciali al dettaglio limitatamente a esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande e medie strutture di vendita
- attività turistico-ricettive limitatamente -a ospitalità alberghiera e ospitalità extralberghiera (Tr)
- attività direzionali e di servizio
- attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

4. Non è consentito il cambio d'uso a residenza per le unità immobiliari non residenziali poste ai piani terra degli edifici esistenti. E' consentito il cambio della utilizzazione funzionale di spazi accessori posti ai piani terra degli edifici, ancorché costituenti SE, per la realizzazione di Unità Immobiliari autonome. E' anche consentita l'utilizzazione di tali spazi per l'ampliamento e la riqualificazione di Unità Immobiliari

   Per i fondi prospettanti interamente sul percorso interno della " *galleria*", così come individuato nella convenzione rep. 18333 dell'11.10.1991 di proprietà privata gravata di servitù di passaggio pubblico, è consentito il cambio d'uso , data la residualità commerciale di detti fondi che non prospettano , con nessun fronte, sulla via pubblica ai fini di una migliore qualificazione ed utilizzo.

5. È consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali esclusivamente a condizione che tutte le unità immobiliari derivate dall'intervento abbiano una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 45 mq ad esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali la superficie edificabile minima non deve essere inferiore a 65 mq .

Art. 56 Altri tessuti di antica formazione del capoluogo (U1.2)

1. È la parte nord del subsistema, che comprende i tessuti regolari otto/novecenteschi tra via Vittorio Emanuele II e via Marconi, l'area dell'ex Silos Solvay e il cimitero urbano.

2. La classe attribuita agli edifici caratterizzante tale ambito è la classe c2 oppure la classe 3, nei tessuti di più antico impianto, o la classe c5.

3. All'interno dell'ambito U1.2, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

   - residenziale
   - attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio
   - attività commerciali al dettaglio limitatamente a esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
   - attività turistico-ricettive limitatamente a ospitalità alberghiera e ospitalità extralberghiera (Tr)
   - attività direzionali e di servizio
   - attrezzature di servizio pubbliche.

   Non sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

4. È consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali esclusivamente a condizione che tutte le ~~nuove~~ unità immobiliari derivate dall'intervento abbiano una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 45 mq ad esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali la superficie edificabile minima non deve essere inferiore a 65 mq

Art. 57 Tessuti con connotazione morfologica e tipologica del capoluogo a destinazione mista (U1.3)

1. Appartiene all'ambito U1.3 l'edificato morfologicamente e tipologicamente connotato che prospetta l'asse centrale del "paese nuovo" ed i tratti centrali della via vecchia Aurelia (anche via Matteotti) e di via della Principessa.

2. La classe attribuita agli edifici caratterizzante tale ambito è la classe c3.

3. All'interno dell'ambito U1.3, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

   - residenziale
   - attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio o di produzione di beni artistici
   - attività commerciali al dettaglio limitatamente a esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande e medie strutture di vendita
   - attività turistico-ricettive limitatamente a ospitalità alberghiera e ospitalità extralberghiera (Tr)
   - attività direzionali e di servizio
   - attrezzature di servizio pubbliche.

   Non sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

4. Non è consentito il cambio d'uso a residenza per le unità immobiliari non residenziali poste ai piani terra degli edifici esistenti. Inoltre è vietato il cambio della utilizzazione funzionale di spazi accessori posti ai piani terra degli edifici, ancorché costituenti SE, per la realizzazione di Unità Immobiliari autonome, mentre è consentita l'utilizzazione di tali spazi per l'ampliamento e la riqualificazione di Unità Immobiliari.

5. È consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali esclusivamente a condizione che tutte le unità immobiliari derivate dall'intervento abbiano una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 45 mq ad esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali la superficie edificabile minima non deve essere inferiore a 65 mq.

Art. 58 Altri tessuti con connotazione morfologica e tipologica del capoluogo prevalentemente residenziali (U1.4)

1. Sono i tessuti della città consolidata a carattere prettamente residenziale, che corrispondono alle parti più "interne" del "paese nuovo" e all'insediamento intorno al Parco del Paradisino.

2. La classe attribuita agli edifici caratterizzante tale ambito è la classe c5, nella fascia a mare, o la classe c6.

3. All'interno dell'ambito U1.4, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio
- attività commerciali al dettaglio limitatamente a esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
- attività turistico-ricettive limitatamente a ospitalità alberghiera e ospitalità extralberghiera (Tr)
- attività direzionali e di servizio
- attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

4. È consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali esclusivamente a condizione che tutte le unità immobiliari derivate dall'intervento abbiano una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 45 mq ad esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali la superficie edificabile minima non deve essere inferiore a 65 mq.

Art. 59 San Carlo (U1.5)

1. Il tessuto urbano di San Carlo ha caratteristiche di grande omogeneità urbanistica ed edilizia e di valore identitario, esito di un intervento unitario di notevole interesse.

2. La classe attribuita agli edifici caratterizzante tale ambito è la classe c4.

3. All'interno dell'ambito U1.5, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

   - residenziale
   - attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio o di produzione di beni artistici
   - attività commerciali al dettaglio limitatamente a esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
   - attività turistico-ricettive limitatamente a ospitalità alberghiera e ospitalità extralberghiera (Tr)
   - attività direzionali e di servizio
   - attrezzature di servizio pubbliche.

   Non sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

4. Non è consentito il cambio d'uso a residenza per le unità immobiliari non residenziali poste ai piani terra degli edifici esistenti. Inoltre è vietato il cambio della utilizzazione funzionale di spazi accessori posti ai piani terra degli edifici, ancorché costituenti SE, per la realizzazione di Unità Immobiliari autonome, mentre è consentita l'utilizzazione di tali spazi per l'ampliamento e la riqualificazione di Unità Immobiliari.

5. È consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali esclusivamente a condizione che tutte le unità immobiliari derivate dall'intervento abbiano una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 65 mq.

Art. 60 La città sul mare (U2)

1. È la città dei tessuti edilizi sorti lungo la costa a seguito dello sviluppo turistico degli anni Sessanta e Settanta, a valle della ferrovia, e che più vive l'alternanza stagionale ed ha meno residenti stabili. Generalmente gli insediamenti risultano ben integrati agli elementi dell'ambiente naturale, corsi d'acqua, aree boscate e pinete costiere.

2. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà essere improntata a migliorare e facilitare la fruizione pedonale e ciclabile e la continuità dei percorsi, attraverso la predisposizione di idonee misure di regolamentazione della circolazione ed un'opportuna configurazione delle aree.

   Tutte le strade dovranno essere dotate di marciapiede con caratteristiche adeguate su entrambi i lati, fatti salvi insormontabili impedimenti tecnici.

3. Per i parcheggi lungo strada, compresi nella sede stradale, dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli parte dei quali riservata alle persone disabili; essi dovranno essere localizzati preferibilmente in prossimità di parchi e giardini pubblici o delle attrezzature pubbliche di servizio.

Art. 61 La fascia a mare (U2.1)

1. Comprende il tessuto insediativo semplice, organizzato per lotti singoli, dove prevale la tipologia del villino isolato, con una maglia ortogonale al mare e all'asse viario principale di viale Serristori, a nord, e di via della Principessa a sud, dove si registra anche una significativa presenza di elementi di naturalità e di aree antropizzate di valore ecologico.

2. La classe attribuita agli edifici caratterizzante tale ambito è la classe c5.

3. All'interno dell'ambito U2.1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

   - residenziale
   - attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio
   - attività commerciali al dettaglio limitatamente a esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
   - attività turistico-ricettive limitatamente a ospitalità alberghiera e ospitalità extralberghiera (Tr)
   - attività direzionali e di servizio
   - attrezzature di servizio pubbliche.

   Non sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

4. Non è consentito il cambio d'uso a residenza per le unità immobiliari non residenziali poste ai piani terra degli edifici esistenti. Inoltre è vietato il cambio della utilizzazione funzionale di spazi accessori posti ai piani terra degli edifici, ancorché costituenti SE, per la realizzazione di Unità Immobiliari autonome, mentre è consentita l'utilizzazione di tali spazi per l'ampliamento e la riqualificazione di Unità Immobiliari.

5. Ogni intervento sulle strutture ricettive (alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, ostelli) esistenti eccedente la manutenzione straordinaria è comunque subordinato all'approvazione di Piano Attuativo o di Progetto Unitario Convenzionato ed alla conseguente sottoscrizione di impegno alla gestione unitaria ed al divieto di frazionamento della proprietà.

6. È consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali esclusivamente a condizione che tutte le unità immobiliari derivate dall'intervento abbiano una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 45 mq ad esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali la superficie edificabile minima non deve essere inferiore a 65 mq.

Art. 62 La fascia interna a prevalente destinazione residenziale (U2.2)

1. È il tessuto posto tra viale Serristori, a nord, e via della Principessa a sud e il tracciato ferroviario, analogo per caratteristiche insediative e tipologiche a quello dell'ambito U2.1, con l'eccezione del villaggio San Luigi, e più chiaramente vocato alla destinazione residenziale.

2. La classe attribuita agli edifici caratterizzante tale ambito è la classe c7.

3. All'interno dell'ambito U2.2, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

   - residenziale
   - attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio
   - attività commerciali al dettaglio limitatamente a esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
   - attività turistico-ricettive limitatamente a ospitalità alberghiera e ospitalità extralberghiera (Tr)
   - attività direzionali e di servizio
   - attrezzature di servizio pubbliche.

   Non sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

4. Ogni intervento sulle strutture ricettive alberghiere di cui alla LRT 86/2016 esistenti eccedente la manutenzione straordinaria è comunque subordinato alla sottoscrizione di impegno alla gestione unitaria ed al divieto di frazionamento della proprietà.

5. È consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali esclusivamente a condizione che tutte le unità immobiliari derivate dall'intervento abbiano una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 45 mq ad esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali la superficie edificabile minima non deve essere inferiore a 65 mq.

Art. 63 Aree a destinazione turistico-ricettiva (U2.3)

1. È la parte caratterizzata dai grandi villaggi turistici, che si strutturano come complessi autoreferenziali, autonomi e privi di relazioni con le altre parti del sistema insediativo, ma con significativa presenza di elementi di naturalità e di aree antropizzate di valore ecologico.

2. La classe attribuita agli edifici caratterizzante tale ambito è la classe c3.

3. All'interno dell'ambito U2.3, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

   - attività commerciali al dettaglio limitatamente a esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
   - attività turistico-ricettive limitatamente a ospitalità alberghiera e ospitalità extralberghiera (Tr)

- attività direzionali e di servizio

- attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse la destinazione residenziale, le attività industriali e artigianali e le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

4. Non è ammessa la realizzazione di condhotel negli alberghi esistenti.

   Ogni intervento sulle strutture ricettive (alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, ostelli) esistenti eccedente la manutenzione straordinaria è comunque subordinato all'approvazione di Piano Attuativo o di Progetto Unitario Convenzionato ed alla conseguente sottoscrizione di impegno alla gestione unitaria ed al divieto di frazionamento della proprietà.

5. Non è consentito il frazionamento delle unità immobiliari residenziali esistenti.

Art. 64 La città nuova (U3)

1. È la parte di San Vincenzo sviluppatasi a monte della ferrovia e intorno ai tessuti novecenteschi consolidati. Si tratta di zone prevalentemente monofunzionali, spesso "autosufficienti", compresi i quartieri di edilizia economica e popolare.

2. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà essere improntata a migliorare e facilitare la fruizione pedonale e ciclabile e la continuità dei percorsi, attraverso la predisposizione di idonee misure di regolamentazione della circolazione ed un'opportuna configurazione delle aree.

   Tutte le strade dovranno essere dotate di marciapiede con caratteristiche adeguate su entrambi i lati, fatti salvi insormontabili impedimenti tecnici.

3. Per i parcheggi lungo strada, compresi nella sede stradale, dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli parte dei quali riservata alle persone disabili; essi dovranno essere localizzati preferibilmente in prossimità di parchi e giardini pubblici o delle attrezzature pubbliche di servizio.

Art. 65 Aree recenti a destinazione mista (U3.1)

1. Sono insediamenti piuttosto densi nei quali sono presenti una pluralità di funzioni, oltre a quella residenziale, ed anche per questo non caratterizzati da omogeneità, oltre che per la presenza di complessi di epoca precedente inglobati dall'urbanizzazione.

2. La classe attribuita agli edifici caratterizzante tale ambito è la classe c7, in presenza di tessuti prevalentemente omogenei, o la classe c8.

3. All'interno dell'ambito U3.1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

   - residenziale

   - attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio o di produzione di beni artistici

   - attività commerciali al dettaglio

   - attività turistico-ricettive limitatamente a ospitalità alberghiera e ospitalità extralberghiera (Tr)

- attività direzionali e di servizio
- attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

4. Non è consentito il cambio d'uso a residenza per le unità immobiliari non residenziali poste ai piani terra degli edifici esistenti. Inoltre è vietato il cambio della utilizzazione funzionale di spazi accessori posti ai piani terra degli edifici, ancorché costituenti SE, per la realizzazione di Unità Immobiliari autonome, mentre è consentita l'utilizzazione di tali spazi per l'ampliamento e la riqualificazione di Unità Immobiliari.

5. Ogni intervento sulle strutture ricettive (alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, ostelli) esistenti eccedente la manutenzione straordinaria è comunque subordinato alla sottoscrizione di impegno alla gestione unitaria ed al divieto di frazionamento della proprietà.

6. È consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali esclusivamente a condizione che tutte le ~~nuove~~ unità immobiliari derivate dall'intervento abbiano una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 45 mq ad esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali la superficie edificabile minima non deve essere inferiore a 65 mq.

Art. 66 Aree recenti a prevalente destinazione residenziale (U3.2)

1. Sono tessuti quasi esclusivamente a destinazione residenziale generalmente esito di interventi urbanistici unitari e prevalentemente connotati, al loro interno, da omogeneità ed uniformità anche a livello edilizio.

2. La classe attribuita agli edifici caratterizzante tale ambito è la classe c4, per i quartieri unitari, la classe c7, in presenza di tessuti prevalentemente omogenei, o la classe c8.

3. All'interno dell'ambito U3.2, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
   - residenziale
   - attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio
   - attività commerciali al dettaglio limitatamente a esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
   - attività turistico-ricettive limitatamente a ospitalità alberghiera e ospitalità extralberghiera (Tr)
   - attività direzionali e di servizio
   - attrezzature di servizio pubbliche.

   Non sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

4. Ogni intervento sulle strutture ricettive (alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, ostelli) esistenti eccedente la manutenzione straordinaria è comunque subordinato alla sottoscrizione di impegno alla gestione unitaria ed al divieto di frazionamento della proprietà.

5. È consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali esclusivamente a condizione che tutte le unità immobiliari derivate dall'intervento abbiano una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 45 mq

ad esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali la superficie edificabile minima non deve essere inferiore a 65 mq.

Art. 67 Aree specializzate delle attrezzature (U3.3)

1. L'ambito corrisponde alle grandi aree attrezzate degli impianti sportivi e del villaggio scolastico, luoghi centrali per l'intero territorio comunale.

2. In considerazione delle funzioni presenti, tipicamente specialistiche, alle quali non corrispondono tipologie ricorrenti, non è definita una classe caratterizzante tale ambito.

3. All'interno dell'ambito U3.3, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., oltre alle attrezzature di servizio pubbliche sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

   - residenziale
   - attività commerciali al dettaglio
   - attività direzionali e di servizio.

   Non sono ammesse le attività industriali e artigianali, le attività turistico-ricettive e le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

4. È consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali esclusivamente a condizione che tutte le unità immobiliari derivate dall'intervento abbiano una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 45 mq ad esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali la superficie edificabile minima non deve essere inferiore a 65 mq.

5. E' consentito, tramite progetto di opera pubblica o da approvarsi dall'amministrazione comunale, il rialzamento di un piano degli edifici classificati sh (attività di servizi assistenziali).

Art. 68 Aree recenti a destinazione produttiva e terziaria (U3.4)

1. È la parte principale della zona produttiva di San Vincenzo, esito di interventi di lottizzazione ma non caratterizzata da omogeneità. Per le caratteristiche del contesto e la localizzazione l'area si presta anche all'insediamento di attività terziarie.

2. La classe attribuita agli edifici caratterizzante tale ambito è la classe c8.

3. All'interno dell'ambito U3.4, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

   - attività industriali e artigianali
   - attività commerciali al dettaglio (art. 13 comma 2)
   - attività commerciali all'ingrosso e depositi
   - attività turistico-ricettive limitatamente a ospitalità alberghiera
   - attività direzionali e di servizio

- attrezzature di servizio pubbliche.

Non è ammessa la destinazione residenziale, salvo il caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Piano Operativo.

4. Ogni intervento sulle strutture ricettive (alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, ostelli) esistenti eccedente la manutenzione straordinaria è comunque subordinato alla sottoscrizione di impegno alla gestione unitaria ed al divieto di frazionamento della proprietà.

5. È consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali – ad eccezione delle unità immobiliari realizzate come alloggi del custode - esclusivamente a condizione che tutte le unità immobiliari derivate dall'intervento abbiano una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 45 mq ad esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali la superficie edificabile minima non deve essere inferiore a 65 mq.

Art. 69 Le appendici recenti (U4)

1. Sono le parti oggetto di recente edificazione poste immediatamente all'esterno del perimetro urbano consolidato.

2. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà essere improntata soprattutto a migliorare e facilitare la fruizione pedonale e ciclabile e la continuità dei percorsi, attraverso la predisposizione di idonee misure di regolamentazione della circolazione ed un'opportuna configurazione delle aree.

   Tutte le strade dovranno essere dotate di marciapiede con caratteristiche adeguate su entrambi i lati ed alberate, fatti salvi insormontabili impedimenti tecnici.

3. Per i parcheggi lungo strada, compresi nella sede stradale, dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli parte dei quali riservata alle persone disabili; essi dovranno essere localizzati preferibilmente in prossimità di parchi e giardini pubblici o delle attrezzature pubbliche di servizio.

Art. 70 Appendici a destinazione prevalentemente residenziale (U4.1)

1. Sono insediamenti residenziali esito di lottizzazioni recenti giustapposte ai tessuti consolidati e prive di caratteristiche complessivamente omogenee ma spesso singolarmente connotate da unitarietà.

2. La classe attribuita agli edifici caratterizzante tale ambito è la classe c4, per i quartieri unitari, la classe c7, in presenza di tessuti prevalentemente omogenei, o la classe c8.

3. All'interno dell'ambito U4.1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

   - residenziale
   - attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio
   - attività commerciali al dettaglio limitatamente a esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
   - attività turistico-ricettive limitatamente a ospitalità alberghiera e ospitalità extralberghiera (Tr)
   - attività direzionali e di servizio

- attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

4. È consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali esclusivamente a condizione che tutte le unità immobiliari derivate dall'intervento abbiano una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 45 mq ad esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali la superficie edificabile minima non deve essere inferiore a 65 mq.

Art. 71 Appendici a destinazione produttiva e terziaria (U4.2)

1. Comprende le parti esterne della zona produttiva di San Vincenzo, esito di interventi di lottizzazione in aggiunta al tessuto esistente e non caratterizzate da omogeneità. Per le caratteristiche del contesto e la localizzazione l'area si presta anche all'insediamento di attività terziarie.

2. La classe attribuita agli edifici caratterizzante tale ambito è la classe c8.

3. All'interno dell'ambito U4.2, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

   - attività industriali e artigianali
   - attività commerciali al dettaglio (art. 13 comma 2)
   - attività commerciali all'ingrosso e depositi
   - attività turistico-ricettive limitatamente a attività alberghiera
   - attività direzionali e di servizio
   - attrezzature di servizio pubbliche.

   Non è ammessa la destinazione residenziale, salvo il caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Piano Operativo.

4. È consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali ad eccezione delle unità immobiliari realizzate come alloggi del custode - esclusivamente a condizione che tutte le unità immobiliari derivate dall'intervento abbiano una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 45 mq ad esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali la superficie edificabile minima non deve essere inferiore a 65 mq.

Art. 72 La rete ecologica in area urbana (U5)

1. Il subsistema U5 comprende la trama dei corsi d'acqua che attraversano il tessuto urbano che si riconnette al tratto urbano della spiaggia, costituendo una struttura di connessione ecologica di rilevante importanza.

Art. 73 Connessioni lungo i corsi d'acqua (U5.1)

1. Sono elementi lineari corrispondenti a tratti del reticolo idrografico principale all'interno delle aree urbane che collegano le aree di più rilevante valore naturalistico ed ambientale, da sottoporre a tutela e da riqualificare dal punto di vista ecologico, ove possibile con la riduzione dell'impermeabilizzazione e il rafforzamento della vegetazione riparia.

2. La valorizzazione dei corsi d'acqua ai fini dell'individuazione di percorsi per la fruizione escursionistica è ammessa se compatibile con la salvaguardia degli alvei e della vegetazione riparia. Eventuali interventi sugli ecosistemi fluviali dovranno salvaguardare la vegetazione ripariale, valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, e garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

Art. 74 Arenili (U5.2)

1. L'ambito corrisponde alle parti urbane dell'arenile, ricadenti nel Demanio statale marittimo.

2. La disciplina di tale ambito è demandata al Piano Attuativo della Spiaggia (Piano di Utilizzazione degli Arenili).

3. Fino alla data di adozione del Piano Attuativo della Spiaggia sono consentiti, sugli edifici esistenti, gli interventi fino alla manutenzione straordinaria. Qualsiasi intervento deve essere conforme al PIT/PPR approvato con delibera del CRT n 37 del 27.03.2015 ed in particolare alle direttive e prescrizioni di cui all'allegato Sistema Costiero 4. Litorale sabbioso del Cecina.

Capo II Aree urbane con disciplina specifica

Art. 75 Attività di somministrazione alimenti e bevande, via del Faro a San Vincenzo (S01)

Vedi scheda S01 allegato " Schede trasformazioni "-

Art. 76 Ex Mirò, via Aurelia nord a San Vincenzo (S02)

Vedi scheda S02 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 77 Area silos Solvay, via Aurelia, via della Valle a San Vincenzo (S03)

Vedi scheda S03 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 78 Albergo Centrale, piazza Umberto I, via Gorgona a San Vincenzo (S04)

Vedi scheda S04 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 79 Residence Villa Piani, corso Italia, via Costa a San Vincenzo (S05)

Vedi scheda S05 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 80 Attività di somministrazione alimenti e bevande, via Montecristo a San Vincenzo (S06)

Vedi scheda S06 allegato " Schede trasformazioni "

Titolo VI Mobilità

Art. 81 Autostrada (M1)

1. Appartiene al subsistema M1 il tracciato della Variante Aurelia, con gli svincoli di San Vincenzo nord e San Vincenzo sud, che ha il ruolo gerarchicamente più importante, di livello nazionale.

2. Non sono ammessi il transito pedonale ed il transito ciclabile.

Art. 82 Viabilità di bacino (M2)

1. Appartengono alla viabilità di bacino (subsistema M2) il tracciato della vecchia Aurelia (S.P. 39) dal confine sud fino all'intersezione con la strada per Campiglia (S.P. 20), la strada per Campiglia (S.P. 20) e il tratto più meridionale della strada della Principessa dall'intersezione con via delle Caldanelle fino al confine con Piombino.

2. Sono ammessi il transito pedonale ed il transito ciclabile, preferibilmente in sede propria o comunque in sede protetta.

   Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata.

Art. 83 Assi funzionali (M3)

1. Sono assi funzionali (M3) il tracciato urbano della vecchia Aurelia (S.P. 39) dall'intersezione con la strada per Campiglia (S.P. 20) fino all'intersezione con via 8 Marzo e la vecchia Aurelia dal confine con Castagneto Carducci fino all'intersezione con via della Valle, via Falcone e Borsellino e la strada della Principessa dall'intersezione con la via delle Caldanelle fino al parco della Svizzera.

2. Sono ammessi il transito pedonale ed il transito ciclabile, preferibilmente in sede propria o comunque in sede protetta.

   Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata.

   Dovranno essere messi in campo, in particolare nel centro abitato, tutti gli interventi sul manufatto stradale e sulla circolazione consentiti dalla normativa vigente per la tipologia alla quale la strada appartiene tali da assicurare massime condizioni di sicurezza per la fruizione pedonale e ciclabile.

3. Il tratto extraurbano della strada della Principessa (M3.1) è individuato come strada parco, in sinergia con gli obiettivi di valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche del contesto. Dovranno pertanto essere adottate misure orientate a regolamentarne forme e modi di accesso nel periodo estivo e promossi interventi di riqualificazione del tracciato e degli stalli per la sosta.

Art. 84 Viabilità locale (M4)

1. La viabilità locale (M4) comprende i tracciati stradali principali che collegano il capoluogo e San Carlo – via del Castelluccio, Via di San Bartolo -, l'asse centrale della vecchia Aurelia nel tratto urbano tra via della Valle e via 8 Marzo, via della Caduta, via di Rimigliano e via del Lago.

2. Sono ammessi il transito pedonale ed il transito ciclabile, preferibilmente in sede propria o comunque in sede protetta.

   Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata.

Art. 85 Regole e criteri per gli impianti di distribuzione carburanti

1. L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti è consentita lungo i tracciati appartenenti alla viabilità principale (M1, M2, M3 – ad eccezione dell'ambito M3.1, strada-parco della Principessa - e M4) nei tratti extraurbani – con esclusione degli ambiti R2.3, R2.4, R3.2. R4.2, R4.3 e R4.4, dei subsistemi R1 e R5 – e nelle aree urbane limitatamente agli ambiti U3.4 e U4.2, nel rispetto di quanto prescritto dalle normative di settore vigenti.

2. Fermo restando il rispetto delle vigenti normative specifiche, nei nuovi impianti di distribuzione o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti, per i locali a servizio del mezzo, destinati ad attività commerciali o a servizio della persona è ammessa un'Altezza massima (Hmax) di 4,50 ml.; l'altezza delle tettoie di copertura delle aree di rifornimento, misurata all'estradosso, non deve superare 7 ml. L'Indice di Copertura dovrà essere inferiore al 20% e la Superficie Coperta complessiva non potrà in ogni caso superare 400 mq.

3. Nei nuovi impianti di distribuzione o di modifiche a quelli esistenti dovranno essere previsti appositi spazi per la ricarica dei veicoli elettrici nella misura minima di due postazioni per ciascun impianto.

4. Gli impianti dovranno essere dotati di almeno due posti auto per la sosta di relazione; in caso di attività commerciali dovranno essere previsti in aggiunta parcheggi per la sosta di relazione nella misura stabilita per le attività commerciali.

5. Dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.

Art. 86 Viabilità di matrice storica

1. Gli interventi che interessano la viabilità di matrice storica sono ammessi a condizione che:

   - non alterino o compromettano i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica o per la sicurezza della circolazione), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica; dovranno in particolare essere evitati circonvallazioni ed innesti (comprese le rotatorie) che ne alterino gli elementi di valore ed i caratteri strutturali/tipologici, nonché le relazioni storiche funzionali tra i tracciati;

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

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

- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di naturalità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile.

2. La cartellonistica e i corredi agli impianti stradali dovranno essere congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'integrità percettiva delle eventuali visuali panoramiche.

Art. 87 Ferrovia (M5)

1. L'ambito M5 corrisponde alle aree appartenenti alla direttrice ferroviaria Pisa-Roma che attraversa da nord a sud il territorio comunale.

2. L'ambito è interamente destinato alla mobilità su ferro.

Art. 88 Porto (M6)

1. Si tratta dell'ambito portuale, che comprende, oltre al porto turistico, il cantiere nautico e le attività commerciali connesse.

2. La disciplina di tale ambito, ricadente nel Demanio statale marittimo, è demandata al Piano regolatore portuale, nel quale saranno individuati a scala di dettaglio il perimetro dell'ambito portuale e la delimitazione delle aree del Demanio, e che dovrà essere redatto nel rispetto del Masterplan "La rete dei porti toscani", parte integrante del PIT-PPR.

   La gamma delle funzioni ammissibili nel P.R.P. comprende di norma: diportismo nautico, nautica sociale (Unità da diporto a basso impatto ambientale di lunghezza non superiore a 10 ml.), pesca professionale, diporto nautico a fini commerciali, ormeggi per attività di "marina resort", cantieristica, manutenzione, riparazione e refitting, rimessaggio a secco delle unità da diporto.

   La realizzazione delle opere portuali in attuazione del P.P.R. è subordinata alla valutazione positiva di idoneità tecnica da parte della struttura regionale competente ed alla contestuale verifica del soddisfacimento degli "standard nautici, ambientali e per servizi e attrezzature di base a terra", di cui all'Allegato II della Disciplina del Masterplan regionale.

   Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui all'elaborato 8b e relativi allegati del PIT/PPR approvato con deliberazione Consiglio Regionale 27.3.2015 n 37

3. Fino alla redazione del Piano regolatore portuale sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. Sulle aree portuali vige la disciplina di cui al Titolo IV Capo IV delle presenti norme .

Art. 89 Aviosuperficie (M7)

1. L'ambito M7 corrisponde all'area destinata ad aviosuperficie.

2. È consentito l'adeguamento delle strutture a quanto strettamente necessario al rispetto degli standard funzionali e di sicurezza previsti per tale destinazione.

3. Nell'area sono ammessi, purché attraverso l'uso di strutture esistenti, attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, a supporto dell'attività principale.

Art. 90 Rete dei sentieri

1. La rete escursionistica è orientata principalmente alla fruizione pedonale e – per quanto compatibile con la morfologia dei luoghi - ciclistica o a cavallo per il tempo libero o lo sport, ma anche per il collegamento tra località e luoghi di interesse collettivo e come alternativa alla mobilità veicolare.

2. Nelle Tavole di progetto del P.O. in scala 1:5.000 sono individuati i percorsi principali della rete dei sentieri. È comunque ammessa l'individuazione di ulteriori itinerari nel rispetto delle caratteristiche e dei requisiti indicati.

3. I percorsi in sede stradale o su aree di uso pubblico, attraverso i quali si favorisce l'uso allargato del territorio, non individuano aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, quanto piuttosto itinerari d'uso pubblico che utilizzano tracciati esistenti. Ove localizzati su strade carrabili, qualora non sia possibile l'individuazione di spazi riservati esclusivamente alla circolazione pedonale e ciclabile, dovranno essere adottate opportune misure di regolamentazione del traffico per privilegiare e tutelare i ciclisti e i pedoni.

   Gli elementi di ingombro (impianti per l'illuminazione, alberature, sedute, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) dovranno essere allineati e collocati in una fascia di larghezza costante, in modo da agevolare il transito e facilitare la percezione degli spazi.

Titolo VII Aree extraurbane

Capo I Articolazione delle aree extraurbane

Art. 91 Criteri di articolazione delle aree extraurbane

1. Le aree extraurbane del Comune di San Vincenzo sono individuate all'esterno delle aree urbane, come definite al precedente art. 52. In tali aree si applicano le disposizioni del Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014, con le precisazioni e le prescrizioni contenute nel presente Titolo.

2. Le aree extraurbane sono articolate in subsistemi e, per alcuni di essi, anche in ambiti sulla base dell'individuazione e della suddivisione del Sistema Ambientale, dei Sistemi Funzionali, delle sub-U.T.O.E. e delle Invarianti del secondo Piano Strutturale (approvato con D.C.C. n. 76/2015), tenendo conto delle analisi sull'uso del suolo, ambientali ed agronomiche che sono parte integrante dello stesso P.S.

3. I subsistemi ed ambiti, riportati nelle Tavole di progetto del P.O., attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla del subsistema/ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) sono i seguenti:

   - **Collina Alta (R1)**
   - **Collina Agraria (R2)**
   - aree periurbane di San Carlo **(R2.1)**
   - aree periurbane nord del capoluogo **(R2.2)**
   - aree boscate della collina agraria **(R2.3)**

- connessioni ecologiche della collina agraria **(R2.4)**
- **Pianura Alta (R3)**
- aree periurbane ovest del capoluogo **(R3.1)**
- connessioni ecologiche della pianura alta **(R3.2)**
- **Pianura Bassa (R4)**
- aree periurbane sud del capoluogo **(R4.1)**
- aree boscate della pianura bassa **(R4.2)**
- aree palustri della pianura bassa **(R4.3)**
- onnessioni ecologiche della pianura bassa **(R4.4)**
- **Duna e Spiaggia (R5).**

4. Per ciascun sub-sistema/ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole di progetto del P.O. o nella disciplina di aree specifiche, in particolare per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.

Art. 92 Collina alta (Cal) (R1)

1. È la parte di territorio a monte di San Carlo, dal rilevante valore naturalistico, caratterizzato dalla presenza dominante di aree forestali e di aree con vegetazione arbustiva e roccia affiorante, con il versante collinare della Valle del Manienti e il crinale del Monte Calvi, comprendente anche l'area estrattiva della cava di calcare.

2. La quasi totalità dei boschi rientra nella categoria dei boschi conservativi secondo la definizione dell'inventario forestale regionale e pertanto è sottoposta a particolare e specifico regime di tutela.

   Per le aree boscate della Valle del Manienti e di Monte Calvi dovrà essere redatto uno specifico piano forestale. Per quanto non previsto si rimanda alla LRT 39/2000 ed al relativo regolamento di attuazione DPGR 48r/2003.

3. In tutti gli interventi si dovranno evitare l'alterazione o l'oscuramento di visuali interessanti, di suggestione paesaggistica o di osservazione di particolarità di valore naturalistico. Ciò si applica anche all'installazione di infrastrutture tecnologiche quali impianti per le telecomunicazioni e per la produzione e/o distribuzione di energia; tali installazioni dovranno in ogni caso perseguire il minimo impatto ambientale e paesaggistico.

4. Lungo i corsi d'acqua del Botro alle Rozze, del Botro Bufalone e del Fosso Val di Gori è istituito un ambito di tutela integrale per una fascia di 50 ml. su ciascuna sponda.

Art. 93 Collina agraria (Cag) (R2)

1. Corrisponde al territorio collinare compreso tra il capoluogo e la pianura, a ovest, e San Carlo e la Valle del Manienti ad est, caratterizzato da un versante agricolo e da rilevanti aree boscate, tra le quali il bosco

del Masseto, che insieme agli altri elementi naturalistici determinano il suo importante ruolo ecologico e ambientale.

2. Tutti gli interventi dovranno garantire la salvaguardia delle sistemazioni idrauliche ed agrarie di versante e la tutela o il recupero della trama fondiaria lineare alla viabilità di collina, della rete della viabilità poderale, dei filari alberati e delle siepi campestri.

3. Tutti gli interventi dovranno garantire la tutela delle principali visuali panoramiche percepite dalla strada di San Bartolo e dalla via del Castelluccio, nonché dalla via Badalassi, indicate nelle Tavole di progetto del P.O. in scala 1:5.000. Nelle eventuali nuove piantumazioni così come nella eventuale modifica del profilo dei terreni agricoli si dovranno dunque evitare l'alterazione o l'oscuramento di visuali interessanti, di suggestione paesaggistica o di osservazione di particolarità di valore naturalistico. Ciò si applica anche all'installazione di infrastrutture tecnologiche quali impianti per le telecomunicazioni e per la produzione e/o distribuzione d i energia; tali installazioni dovranno in ogni caso perseguire il minimo impatto ambientale e paesaggistico.

4. Per il patrimonio edilizio esistente non è ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale~~,~~ di edifici strumentali agricoli ad eccezione di quelli già adibiti a residenza agricola dichiarati non funzionali all'attività agricola con P.A.P.M.A.A.

5. Nelle aree periurbane di San Carlo (R2.1) e nelle aree periurbane nord del capoluogo (R2.2) qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio legittimo esistente, fatti salvi quelli promossi dalle aziende agricole, eccedente la manutenzione straordinaria è subordinato alla rimozione degli eventuali manufatti fatiscenti e/o incongrui presenti nel resede di pertinenza.

6. Le aree boscate della collina agraria (R2.3) sono da sottoporre a tutela. A tal fine per le aree boscate del Masseto, delle Ginepraie e di Poggio alle Strette dovrà essere redatto uno specifico piano forestale. Per quanto non previsto si rimanda alla LRT 39/2000 ed al relativo regolamento di attuazione DPGR 48r/2003.

7. Le connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4) sono elementi lineari corrispondenti a tratti del reticolo idrografico principale che collegano le aree di più rilevante valore naturalistico ed ambientale, da sottoporre a tutela. La valorizzazione dei corsi d'acqua quali Botro alle Rozze, Botro Bufalone, Fosso Val di Gori, Fosso Renaione e Botro ai Marmi, ai fini dell'individuazione di percorsi per la fruizione escursionistica è ammessa se compatibile con la salvaguardia degli alvei e della vegetazione riparia. Eventuali interventi sugli ecosistemi fluviali dovranno salvaguardare la vegetazione ripariale, valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, e garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

Art. 94 Pianura alta (Pal) (R3)

1. È la parte della pianura compresa tra le pendici collinari e la via di Biserno, fino al canale orientale di Rimigliano, e poi fino alla ferrovia ed è caratterizzata dall'esclusiva presenza di suoli agricoli, anche se prevalentemente frammentati vista l'accentuata divisione proprietaria.

2. Tutti gli interventi dovranno garantire la salvaguardia dell'assetto idraulico-agrario della bonifica, del reticolo idraulico minore e della vegetazione riparia e la tutela o il recupero della trama fondiaria, della rete della viabilità poderale, dei filari alberati e delle siepi campestri.

3. Nelle eventuali nuove piantumazioni si dovrà evitare l'oscuramento di visuali interessanti, di suggestione paesaggistica o di osservazione di particolarità di valore naturalistico.

4. Per il patrimonio edilizio esistente non è ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale, di edifici strumentali agricoli ad eccezione di quelli già adibiti a residenza agricola dichiarati non funzionali all'attività agricola con P.A.P.M.A.A.

5. Nelle aree periurbane ovest del capoluogo (R3.1) qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio legittimo esistente, fatti salvi quelli promossi dalle aziende agricole, eccedente la manutenzione straordinaria è subordinato alla rimozione degli eventuali manufatti fatiscenti e/o incongrui presenti nel resede di pertinenza.

6. Le connessioni ecologiche della pianura alta (R3.2) sono elementi lineari corrispondenti a tratti del reticolo idrografico principale che collegano le aree di più rilevante valore naturalistico ed ambientale, da sottoporre a tutela. La valorizzazione dei corsi d'acqua quali Botro ai Marmi, Botro Bufalone, Fosso Val di Gori e Fosso Renaione, ai fini dell'individuazione di percorsi per la fruizione escursionistica è ammessa se compatibile con la salvaguardia degli alvei e della vegetazione riparia. Eventuali interventi sugli ecosistemi fluviali dovranno salvaguardare la vegetazione ripariale, valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, e garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

Art. 95 Pianura bassa (Pbs) (R4)

Corrisponde al territorio che si sviluppa a sud del capoluogo, a monte della strada della Principessa, fino alla via di Biserno, al canale orientale di Rimigliano e, in un breve tratto in prossimità del confine comunale, alla ferrovia. Oltre alle estese aree coltivate, comprende anche vaste superfici boscate ed aree palustri. Include al suo interno la Tenuta di Rimigliano.

Tutti gli interventi dovranno garantire la salvaguardia dell'assetto idraulico-agrario della bonifica, del reticolo idraulico minore e della vegetazione riparia e la tutela o il recupero della trama fondiaria, della rete della viabilità poderale, dei filari alberati e delle siepi campestri.

Tutti gli interventi dovranno garantire la tutela delle visuali panoramiche percepite dalla strada della Principessa. Nelle eventuali nuove piantumazioni si dovrà evitare l'oscuramento di visuali interessanti, di suggestione paesaggistica o di osservazione di particolarità di valore naturalistico.

Per il patrimonio edilizio esistente non è ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale di edifici strumentali agricoli ad eccezione di quelli già adibiti a residenza agricola dichiarati non funzionali all'attività agricola con P.A.P.M.A.A.

Nelle aree periurbane sud del capoluogo (R4.1) qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio legittimo esistente, fatti salvi quelli promossi dalle aziende agricole, eccedente la manutenzione straordinaria è subordinato alla rimozione degli eventuali manufatti fatiscenti e/o incongrui presenti nel resede di pertinenza.

Nelle aree boscate della pianura bassa (R4.2) - boschi di Rimigliano e delle Prunicce - dovrà essere salvaguardato il mosaico forestale e il margine per limitare la progressiva ricolonizzazione.

Nelle aree palustri della pianura bassa (R4.3) le zone umide palustri sono da sottoporre a salvaguardia integrale.

Le connessioni ecologiche della pianura bassa (R4.4) sono elementi lineari corrispondenti a tratti del reticolo idrografico principale che collegano le aree di più rilevante valore naturalistico ed ambientale, da sottoporre a tutela. La valorizzazione dei corsi d'acqua quali Botro ai Marmi e Fossa Calda, nonché dei canali di bonifica, ai fini dell'individuazione di percorsi per la fruizione escursionistica è ammessa se compatibile con la salvaguardia degli alvei e della vegetazione riparia. Eventuali interventi sugli ecosistemi fluviali dovranno salvaguardare la vegetazione ripariale, valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, e garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

Art. 96 Duna e spiaggia (Pds) (R5)

1. È il territorio che si sviluppa a sud del capoluogo tra la costa e la strada della Principessa fino ai primi rilievi del promontorio di Piombino.

2. Esso comprende il Parco costiero di Rimigliano con le aree naturali protette, da sottoporre a conservazione.

3. I sistemi dunali e retrodunali sono sottoposti a tutela integrale.

4. Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura. Non è ammessa da parte di aziende agricole la realizzazione di interventi di ampliamento o di trasferimento di volumetrie di cui al comma 2 dell'art. 114 delle presenti norme.

5. Non è consentita la realizzazione di nuovi percorsi. È consentita la sistemazione dei sentieri esistenti per garantire l'accesso al pubblico all'arenile e l'installazione di piccoli manufatti reversibili per attrezzature di servizio pubbliche a supporto del parco (chioschi, servizi), purché non interferiscano con le visuali panoramiche percepite lungo la strada della Principessa e con intervisibilità tra le torri costiere della Torraccia e di Torrenuova.

6. Per il patrimonio edilizio esistente non è ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale.

7. Il subsistema include l'arenile ricadente nel Demanio statale marittimo, la disciplina del quale è demandata al Piano Attuativo della Spiaggia (Piano di Utilizzazione degli Arenili).

Capo II Tutela e valorizzazione

Art. 97 Disposizioni generali di tutela e valorizzazione

1. Le utilizzazioni e gli interventi nelle aree extraurbane devono garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione della struttura e della qualità del paesaggio rurale e dunque delle aree di rilevante valore ambientale e paesaggistico (beni paesaggistici, aree naturalistiche), delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, dell'assetto della viabilità minore e della vegetazione non colturale caratterizzata da individui vegetali singoli, in filari o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali.

2. Dovranno essere privilegiate soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati), anche con riqualificazione e ricostituzione della vegetazione ripariale, e l'adozione di misure atte a limitare l'impermeabilizzazione.

   Deve essere comunque assicurata la conservazione della biodiversità in ogni sua forma come previsto dalla L.R. 30 del 19/03/2015.

3. In tutti gli interventi si dovrà garantire la conservazione di manufatti minori di matrice storica quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole, muri di sostegno, cancellate e pavimentazioni, nonché la manutenzione ed il ripristino di siepi ed altri elementi vegetali e di arredo.

4. Nelle aree extraurbane, salvo il deposito temporaneo di prodotti e materiali di lavorazione (compresi quelli riconducibili ad attività di cantiere), sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.

5. Nelle aree extraurbane sono considerati ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, nell'osservanza di ogni relativa specifica disposizione vigente. Le altre opere di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazione e simili dovranno essere

prioritariamente realizzate con le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica, secondo i principi di riqualificazione dell'ambiente fluviale.

6. Ad integrazione della disciplina di P.O., attraverso l'elaborazione di studi ed approfondimenti specifici l'Amministrazione Comunale potrà individuare zone di protezione al fine di tutelare le aree archeologiche, i siti di rilevante interesse storico-documentale e le emergenze geomorfologiche e cavità carsiche epigee ed epogee, così come riconosciuti dal Piano Strutturale.

Art. 98 Sistemazioni agrarie tradizionali

1. In tutte le aree extraurbane devono essere mantenute nei loro caratteri formali e funzionali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario le parti in cui sono visibili e sufficientemente conservate le sistemazioni dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole effettuate secondo tecniche tradizionali ed in particolare:

   - i terrazzamenti ed i ciglionamenti;
   - le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque;
   - la viabilità poderale e interpoderale;
   - le siepi arboreo-arbustive.

   Eventuali trasformazioni degli elementi sopra indicati potranno essere ammesse se corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell'intervento, dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

2. Qualora tali aree ed elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di P.A.P.M.A.A. o facciano parte di piani o progetti che comportano il mutamento della destinazione d'uso degli edifici e delle aree, dovranno esserne forniti dettagliato censimento e descrizione.

Art. 99 Viabilità minore e strade bianche

La viabilità minore e le strade bianche rappresentano un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza e da mantenere in condizioni di fruibilità, garantendone l'accessibilità.

Devono pertanto essere conservate e, se necessario, ripristinate:

- la continuità e la percorribilità pubblica dei tracciati;
- la configurazione planoaltimetrica generale dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le opere d'arte, i manufatti minori ed i segnali di viaggio;
- le alberature segnaletiche e quelle ai lati dei tracciati.

Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali e coerenti con la preesistenza. Sono ammesse tecniche nuove purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.

Sono consentiti interventi di pavimentazione di modesta entità nei seguenti casi:

- in prossimità delle abitazioni, al fine di evitare il sollevamento di polveri;
- in presenza di pendenze molto elevate.

In tali casi, così come nei tratti pavimentati con materiali incongrui (asfalto, cemento), dovranno essere impiegati materiali lapidei sciolti pressati oppure fissati con resine stabilizzanti o materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario e si dimostrino adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico.

Eventuali variazioni ai tracciati esistenti sono possibili sulla base di inderogabili necessità volte a migliorare l'accessibilità e/o la sicurezza, oppure per ripristinare un percorso storico, tenendo conto del miglior inserimento ambientale e paesaggistico.

È inoltre consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola, purché con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali, evitando comunque l'uso di prodotti impermeabilizzanti.

Le eventuali variazioni ai tracciati esistenti e le nuove strade interpoderali devono essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture ed equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.

Art. 100 Filari e alberi camporili

1. Gli elementi vegetali lineari (filari) e puntuali (grandi alberi camporili) costituiscono, insieme alle siepi arboreo-arbustive agrarie ed alla vegetazione ripariale, parte dell'infrastrutturazione ecologica delle aree extraurbane. Non sono pertanto ammessi interventi che compromettano la conservazione.

2. La localizzazione di massima di tali elementi è riportata nelle Tavole di progetto del P.O. in scala 1:5.000.

Art. 101 Principali visuali panoramiche

Nei punti di particolare rilievo per panoramicità dovranno essere accuratamente tutelate le aperture visuali, evitando la realizzazione di opere che le ostacolino e verificando che la segnaletica e i corredi agli impianti stradali non interferiscano negativamente con l'integrità percettiva delle visuali.

Ove possibile dovranno essere predisposti adeguati slarghi per la sosta a margine della strada, esternamente alla carreggiata, al fine di agevolare la fruizione del panorama in condizioni di sicurezza, purché ciò non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile.

La localizzazione di massima dei principali punti di osservazione panoramica puntuale e lineare è riportata nelle Tavole di progetto del P.O. in scala 1:5.000.

Capo III Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura

Art. 102 Superfici fondiarie minime

1. Per le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione per consentire la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 73 della L.R. 65/2014 o nel caso di mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali di cui all'art. 82 si fa riferimento a quanto stabilito dal D.P.G.R. 63/R/2016, in assenza di disposizioni in materia nel PTC di Livorno.

Art. 103 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali

1. Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, siano essi abitazioni, annessi o manufatti, si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico; si dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:
   - si dovranno collocare lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e comunque esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con caratteri tipici della maglia poderale;
   - il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà specificare le caratteristiche e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare a corredo, in modo da integrare, dal punto di vista paesaggistico, le nuove strutture con paesaggio agricolo circostante;
   - si dovranno collocare nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree edificate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi; in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti o di incompatibilità con i complessi esistenti, in conseguenza del rispetto delle misure igienico-sanitarie e funzionali alle lavorazioni, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio barriere verdi con specie autoctone e modalità di impianto tipiche del luogo) e dovrà essere garantito comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate;
   - nelle aree collinari, si dovranno collocare in modo tale che le quote delle coperture non superino le quote al suolo di crinale o delle vette dei poggi e comunque mantenendo corretti rapporti con l'edificato esistente e il profilo degli insediamenti consolidati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni con l'insediamento storico esistente; si dovrà quindi mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale conservando l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità degli insediamenti, sviluppati lungo la viabilità di crinale;
   - si dovranno sempre scegliere aree poco esposte, limitando la visibilità dei nuovi edifici dalle altre strade di interesse panoramico;
   - la loro localizzazione non dovrà implicare significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, dovrà essere prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
   - si dovrà configurare l'insediamento ed il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
   - la loro localizzazione non dovrà essere in prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali rilevanti dei fondi.

   I criteri suddetti si intendono validi anche nel caso di realizzazione dei manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 108 delle presenti Norme.

2. La collocazione delle nuove costruzioni, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, degli spazi di servizio, ecc. dovrà essere oggetto di uno studio paesaggistico e ambientale d'insieme e di adeguate valutazioni di compatibilità dell'impatto visivo per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue, che saranno oggetto di esame e verifica da parte della Commissione del paesaggio comunale. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato e delle sistemazioni agrarie tradizionali.

Art. 104 Abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola con un fondo dotato delle superfici fondiarie minime può, se sussistono le condizioni urbanistiche, richiedere la realizzazione di nuove abitazioni rurali attraverso il P.A.P.M.A.A.

2. La realizzazione di nuove abitazioni rurali è consentita nelle aree extraurbane - con esclusione degli ambiti R2.1, R2.2, R2.4, R3.1, R3.2, R4.1, R4.2, R4.3 e R4.4 e dei subsistemi R1 e R5 - tramite:

   - nuova edificazione;

   - tramite la riconversione o il trasferimento di volumetrie esistenti a destinazione agricola non più necessarie, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto che deve risultare dagli elaborati a corredo del P.A.P.M.A.A. e ferma restando la quota di annessi agricoli da mantenere a servizio del fondo.

3. Si dovranno privilegiare la semplicità delle soluzioni d'impianto, le tipologie e le proporzioni degli edifici tradizionali locali. Le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con prevalenza dei pieni sui vuoti, finestre e porte di dimensioni tradizionali, con copertura a falde tradizionali e con esclusione di terrazze a tasca; non sono altresì consentiti i balconi e le scale esterne in aggetto, mentre logge e portici sono ammessi limitatamente ad un solo fronte dell'edificio.

   Dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle proprie del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipici del luogo. Il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà comunque privilegiare l'edilizia eco-compatibile e favorire la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

4. Per la dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa si rinvia a quanto stabilito dal D.P.G.R. 63/R/2016 e s.m.i.

   La dimensione minima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 70 mq. di Superficie Edificabile (SE)
   La dimensione massima ammissibile di Superficie accessoria (SA) per ogni unità abitativa, esclusi eventuali locali totalmente interrati, è stabilita in 60 mq. Le autorimesse non potranno superare la superficie di 40 mq. per ogni nuova unità abitativa; è vietata la realizzazione di autorimesse interrate fatto salvo il caso in cui sia possibile realizzarle nei terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi, e ciò non comporti dunque la realizzazione di rampe.

5. L'altezza della nuova costruzione non potrà superare due piani fuori terra, con Altezza utile (HU) non superiore a 3 ml.

6. I locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato dovranno essere compresi entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe.

7. Il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici deve essere previsto nella redazione delle norme del Programma Aziendale ed ha valore prescrittivo.

Art. 105 Annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.

1. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola professionale, da realizzare tramite Programma Aziendale, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri (legno) per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere se necessario impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica. Il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà in ogni caso privilegiare l'edilizia eco-compatibile e favorire la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

2. La realizzazione dei nuovi annessi agricoli è ammessa nelle aree extraurbane con esclusione degli ambiti R2.1, R2.2, R2.4, R3.2, R4.1, R4.2, R4.3 e R4.4 e dei subsistemi R1 e R5.

3. Le sistemazioni esterne devono prevedere essenze arboree idonee, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente. La progettazione delle sistemazioni esterne dovrà prevedere un'attenta scelta e distribuzione delle specie vegetali da utilizzare finalizzata ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.

4. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

Art. 106 Programmi Pluriennali Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Nell'esercizio delle attività agricole, le aziende dotate delle superfici fondiarie minime e di caratteristiche coerenti con quelle previste dalla normativa vigente possono proporre Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.) nei casi previsti dalla L.R. 65/2014.

2. I Programmi Aziendali nella localizzazione delle aree di trasformazione e delle pertinenze degli interventi limitano al massimo la sottrazione di suolo coltivabile e perseguono il recupero di suolo agrario dove possibile.

3. I P.A.P.M.A.A. valutano gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche e danno conto delle misure adottate per il contenimento del consumo di suolo agricolo.

4. I Programmi Aziendali assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014, e nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi:

   - nuova edificazione di più abitazioni rurali;

- riconversione e trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare una o più abitazioni rurali;

- nuova edificazione di annessi rurali o di abitazioni e annessi rurali per una Superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva uguale o superiore a 500 mq.;

- sistemazioni pertinenziali esterne per una superficie uguale o superiore a 5.000 mq. e/o, quando permesse, per modifiche sostanziali alla viabilità d'accesso o per realizzazione di nuova viabilità.

5. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, il Programma Aziendale censisce le emergenze paesaggistico-ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. In particolare dovranno essere censite le seguenti emergenze paesaggistiche e dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:
   - formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
   - filari e alberi camporili;
   - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
   - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
   - nuclei arborati;
   - boschi e tipologie forestali;
   - emergenze floristiche e faunistiche;
   - corsi d'acqua naturali o artificiali, rete scolante artificiale principale;
   - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
   - manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale;
   - viabilità rurale.

6. Sono considerati miglioramenti ambientali prioritari:
   - la realizzazione di laghetti collinari per l'accumulo della risorsa idrica con tecniche di ingegneria ambientale e la ristrutturazione delle opere di derivazione e di distribuzione della risorsa idrica;
   - la realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale con manutenzione, pulitura periodica ed eventuale ripristino del reticolo idraulico di superficie;
   - il ripristino di sistemi di irrigazione naturali con impiego di canali e fossi di scolo esistenti.

   Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

7. Il P.A.P.M.A.A. censisce inoltre le parti del territorio aziendale ricadenti in area vincolata o di particolare valore paesaggistico e naturalistico (vincoli D.lgs. 42/2004 per decreto o *ex lege*, ZSC…) prestando, nelle valutazioni e nella proposta dei miglioramenti ambientali, particolare attenzione alla salvaguardia delle emergenze ed alla eliminazione delle aree di degrado e delle criticità.

Art. 107 Annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime che non necessitano di P.A.P.M.A.A.

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita in assenza di Programma Aziendale e quindi non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla CCIAA e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

   - trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;

   - allevamenti di specie zootecniche minori.

2. La realizzazione degli annessi di cui al comma 1 è consentita a condizione che:

- le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme);

- terreni aziendali di riferimento siano costituiti da un unico corpo o comunque da non più di due corpi aziendali in stretto rapporto funzionale collegati tra loro da viabilità secondaria, vicinale o interpoderale; viene considerato appezzamento unico anche il lotto attraversato da viabilità pubblica o di uso pubblico.

La realizzazione di tali annessi è comunque esclusa negli ambiti R2.4, R3.2, R4.2, R4.3, R4.4 e nel subsistema R5.

3. Le soluzioni proposte dovranno essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere se necessario impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica. Il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà comunque privilegiare l'edilizia eco-compatibile e favorire la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
4. Per il conseguimento del titolo abilitativo alla realizzazione degli annessi sarà necessaria la sottoscrizione diun atto unilaterale d'obbligo ventennale che comprenda i seguenti impegni da parte dell'azienda:
    a. a) coltivazione della superficie Agricola Utilizzata e allevamento dei capi che hanno dato diritto alla costruzione dell'annesso;
    b. b) non alienare separatamente il fondo e l'annesso da realizzare;
    c. c) mantenere le pertinenze agricole del fondo avendo cura di compiere le operazioni di pulitura e di sfalcio degli argini dei fossati o dei rii di scolo eventualmente presenti sul fondo o ai confini dello stesso;
    d. d) rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l'irrigazione non attingendo all'acquedotto pubblico.
5. Il progetto degli annessi dovrà essere accompagnato da adeguata documentazione redatta da tecnico abilitato in materie agricole e forestali che verifichi la sussistenza delle condizioni preliminari indicate ai commi precedenti. In particolare la relazione tecnica specificherà i dati su cui è basato il dimensionamento proposto, le infrastrutture, il rispetto delle distanze dalle case e dai centri abitati nel caso degli allevamenti, di disponibilità della risorsa idrica, le modalità di smaltimento dei reflui ecc.

Art. 108 Ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A.

1. Alle aziende agricole, a condizione che non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e che eventuali consistenze incongrue esistenti vengano rimosse, è consentita la realizzazione di manufatti, non soggetti alla presentazione di programma aziendale, che non possono mutare la destinazione d'uso agricola e che non entrano nel computo del patrimonio edilizio esistente dell'azienda.

   Tali manufatti, strettamente necessari alla conduzione dei fondi, sono distinti in base alla durata e alla necessità di trasformazioni permanenti come previsto dall'art. 70 della LRT 65/2014.

2. Nella realizzazione dei manufatti di cui alle lettere b) e c) del comma 1 dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con il carattere temporaneo degli stessi, preferibilmente in legno. Eventuali scelte di tipologie e/o materiali diversi dovranno essere opportunamente motivate e dettate da esclusive esigenze legate alla specificità delle attività produttive agricole.

   Negli atti del procedimento abilitativo inviati al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto, una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa e l'introduzione di interventi di miglioramento e mitigazione ambientale.

Art. 109 Attrezzature per l'agricampeggio e l'agrisosta camper

1. L'agricampeggio e l'agrisosta camper, quali attività integrative all'agricoltura, così come regolamentati dalla normativa sovraordinata, sono ammessi esclusivamente per le aziende agricole nel subsistema R2.

Art. 110 Manufatti per l'attività agricola amatoriale

L'installazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita ai proprietari o detentori di fondi agricoli esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità sotto indicata; 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 (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.

L'intervento non dovrà modificare la morfologia dei luoghi né comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

Dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo, in particolare poco esposti rispetto alle strade di interesse panoramico, e nelle aree collinari si dovranno collocare in modo tale che le quote delle coperture non superino le quote al suolo di crinale o delle vette dei poggi; dovranno inoltre essere salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico. Gli interventi dovranno garantire la tutela delle sistemazioni agrarie tradizionali. Il rispetto di tali criteri al fine del corretto inserimento paesaggistico sarà oggetto di esame e verifica da parte della Commissione del paesaggio comunale.

I manufatti per l'agricoltura amatoriale non sono consentiti negli ambiti R2.3, R2.4, R3.2, R4.2, R4.3 e R4.4 e nei subsistemi R1 e R5.

La Superficie Coperta di manufatto realizzabile massima è pari a:

- 10 mq. per fondi agricoli maggiori di 500 mq. e inferiori a 1.000 mq.
- 15 mq. per fondi agricoli compresi tra 1.000 mq. e 5.000 mq.
- 35 mq. per fondi agricoli maggiori di 5.000 mq.

Sono esclusi i fondi agricoli oggetto di frazionamento successivo alla data di adozione del Piano Operativo.

Per ogni fondo è ammesso un solo manufatto. Possono insistere sullo stesso fondo e sono tra loro cumulabili manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali laddove siano presenti le superfici agricole utilizzabili che concorrono al dimensionamento per entrambe le fattispecie.

I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
- Altezza (HMax) non superiore a 2,50 ml.;
- struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;

- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile; i manufatti di Superficie Coperta non superiore a 10 mq. saranno semplicemente appoggiati al suolo, con eventuale pavimentazione interna costituita da elementi accostati, privi di giunti stuccati o cementati;

- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo.

È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni realizzate nelle modalità definite al successivo art. 113.

Art. 111 Manufatti per il ricovero di animali domestici

1. L'installazione di manufatti per il ricovero di animali domestici è consentita ai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, proprietari o detentori di fondi agricoli, esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità sotto indicata.

   L'intervento non dovrà modificare la morfologia dei luoghi né comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

   Dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo, in particolare poco esposti rispetto alle strade di interesse panoramico, e nelle aree collinari si dovranno collocare in modo tale che le quote delle coperture non superino le quote al suolo di crinale o delle vette dei poggi; dovranno inoltre essere salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico. Gli interventi dovranno inoltre garantire la tutela delle sistemazioni agrarie tradizionali. Il rispetto di tali criteri al fine del corretto inserimento paesaggistico sarà oggetto di esame e verifica da parte della Commissione del paesaggio comunale.

   I manufatti per il ricovero di animali domestici sono comunque esclusi negli ambiti R2.3, R3.2, R4.2, R4.3 e R4.4 e nei subsistemi R1 e R5.

2. La Superficie Coperta di manufatto massima realizzabile è 10 mq. per fondi agricoli non oggetto di frazionamento successivo alla data di adozione del Piano Operativo e di superficie non inferiore a 1.000 mq.

   Per ogni fondo è ammesso un solo manufatto.

   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 (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.

   Possono insistere sullo stesso fondo e sono tra loro cumulabili manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali laddove siano presenti le superfici agricole utilizzabili che concorrono al dimensionamento per entrambe le fattispecie.

3. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:

   - unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;

   - Altezza (HMax) non superiore a 3 ml. per i box cavalli, 2,20 ml. per gli altri manufatti;

   - struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;

   - assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile;

- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;

- rispetto delle distanze dai fabbricati e da luoghi pubblici eventualmente regolamentate dall'Amministrazione.

Non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica; i reflui provenienti dalla detenzione di animali dovranno comunque essere smaltiti seconde le norme vigenti.

La disponibilità di acqua deve essere garantita per la gestione e l'igiene.

È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni realizzate con le modalità definite al successivo art. 113.

Art. 112 Manufatti a supporto delle attività venatorie

1. La realizzazione di **strutture di ricovero dei cani per le attività venatorie** è consentita solo ad associazioni di cacciatori aventi la sede nel Comune di San Vincenzo e purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo, con esclusione degli ambiti -R3.2, R4.1, R4.2, R4.3 e R4.4 e dei subsistemi R1 e R5.

2. Per tali manufatti valgono le seguenti disposizioni:
   - dimensione minima del fondo di 1.000 mq.;
   - capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 10 e non superiore a 40 unità;
   - eventuale superficie aggiuntiva massima di 20 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE) adibita per medicheria, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate.

   I box e gli spazi per i cani, dimensionati nel rispetto del D.P.G.R. n. 38/R2011, dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno e con Altezza (HMax) massima 2,20 ml., e pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabili; la pavimentazione dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia.
   Dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi recintati per la sgambatura e l'addestramento dei cani.

   Eventuali locali da adibire gli usi di medicheria, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate dovranno avere le stesse caratteristiche e potranno avere separazioni interne per delimitare spazi ad uso diverso; le eventuali finestre dovranno avere una superficie di massimo 1/10 della Superficie edificabile (o edificata) (SE) consentita, con davanzali posti ad un'altezza non inferiore a m 1,50 dal livello interno.
   Sono consentite le recinzioni realizzate con le modalità definite al successivo art. 113.
   Le distanze minime da osservare sono pari a:

   - 100 ml. da abitazioni e case sparse
   - 150 ml. da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti
   - 50 ml. da eventuali abitazioni a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria).

   L'associazione proponente tramite Atto d'obbligo dovrà impegnarsi a:
   - mantenere l'annesso per un tempo limitato all'attività e provvedere alla rimozione al cessare dell'attività di ricovero;
   - rendere autonoma la fornitura di acqua necessaria per la pulizia e per l'allevamento, non attingendo all'acquedotto comunale;
   - presentare idonea polizza fidejussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione.

3. La realizzazione di manufatti a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria è consentita alle squadre di caccia operanti nel Comune di San Vincenzo ed iscritte nel registro della ATC competente per il territorio, purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

   Le strutture dovranno ricadere obbligatoriamente all'interno dell'areale di competenza della squadra, con esclusione degli ambiti R2.1, R2.2, R2.4, R3.1, R3.2, R4.1, R4.3 e R4.4 e del subsistema R5.

   Per ogni squadra è consentito un solo manufatto, realizzato in legno e di Superficie Coperta non superiore a 100 mq. ed Altezza (HMax) non superiore a 3 ml.; non è ammessa la realizzazione di più manufatti anche se di superficie inferiore.

   I manufatti non potranno essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e dovranno essere rimossi al cessare dell'iscrizione della squadra nel registro istituito presso l'ATC.

Art. 113 Recinzioni dei fondi agricoli

1. Nelle aree extraurbane sono consentite le recinzioni dei fondi esclusivamente qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola, quali la protezione delle colture, delle stazioni di specie floristiche endemiche, rare o di interesse fitogeografico e della fauna allevata dalla fauna selvatica, oltre a quelle previste da normative sovraordinate per impianti tecnologici oppure per la regolamentazione dell'attività venatoria.

2. Sono ammesse esclusivamente recinzioni con rete metallica di altezza non superiore a 2 ml., anche interrata, ma sempre senza opere murarie, sostenuta da pali preferibilmente in legno, semplicemente infissi al suolo; un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio quando le aree da proteggere si trovino a valle della recinzione.

   Sono altresì sempre consentite le recinzioni elettrificate antipredatori a difesa della zootecnia.

   I recinti per cavalli possono essere realizzati esclusivamente in pali di legno.

   Le recinzioni dovranno inoltre consentire il passaggio della piccola fauna.

3. Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni di qualsiasi tipo devono rispettare la topografia esistente e porsi quanto più possibile lungo segni di discontinuità presenti, sia colturali e vegetazionali, che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti). Esse non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità storica e devono altresì prevedere comunque varchi di accesso e passaggi gestiti (cancelletti, serrature, sbarre, ecc.), in corrispondenza delle strade poderali.

4. Per ogni tipo di recinzione, quando consentite dalle presenti Norme, dovranno essere comunque previste aperture adeguate e sufficienti all'accesso di mezzi di emergenza per interventi urgenti in caso di incendio o grave calamità naturale. Dovrà altresì essere comunque garantito l'uso pubblico della viabilità minore per escursionismo e altre forme di fruizione del territorio.

5. Il progetto di realizzazione di opere di recinzione – ad eccezione di quelle qualificabili prive di rilevanza edilizia - dovrà essere accompagnato da una documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni ecc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto.

Capo IV Edifici esistenti

Art. 114 Interventi sugli edifici esistenti

1. Il Piano Operativo, valutando le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione, classifica gli edifici ed i complessi edilizi esistenti nelle aree extraurbane ed individua le destinazioni d'uso compatibili. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente, quale che sia la destinazione d'uso in atto o prevista, ad eccezione di quanto specificato al successivo comma 2 per le aziende agricole, deve sempre osservare i limiti stabiliti dalla classe indicata dalle Tavole di progetto del P.O. o, per edifici, complessi e manufatti non di particolare valore, per i quali le Tavole di progetto del P.O. non riportano una specifica sigla riferita alla classe - compresi quelli legittimi esistenti non cartografati -, i limiti previsti dalla classe c5 ed in tali casi gli ampliamenti si intendono ammessi ad eccezione degli ambiti, R2.2, R4.1 e dei subsistemi R1 e R5.

2. Nel caso di edifici aziendali a destinazione d'uso agricola ai quali il P.O. attribuisce la classe c5, sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 71 commi 1bis e 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i., che devono essere considerati alternativi a quelli previsti dalle presenti Norme, ovvero:

   a) ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 mc. per gli annessi agricoli;

   b) trasferimenti di volumetrie che non eccedono per ogni 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 al precedente punto a).

   Nel caso di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia si applicano integralmente i criteri insediativi per i nuovi edifici e manufatti rurali riportati all'art. 103 delle presenti Norme.

3. Non sono comunque ammessi interventi che trasformino serre o manufatti temporanei esistenti in volumetrie edificate.

Art. 115 Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici per finalità residenziali

1. Nei frazionamenti per la destinazione d'uso residenziale si dovrà sempre considerare il grado di integrità materiale formale e la consistenza dell'edificio fatto oggetto dell'intervento.

   Per gli edifici di pregio architettonico o di valore storico documentale, ai quali il P.O. attribuisce le classi c1 oppure c2, dovrà essere restituito un adeguato rilievo architettonico e una documentazione fotografica generale e di dettaglio, sulla base dei quali si dovrà redigere una relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio o del complesso, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti. In tali casi gli interventi di frazionamento non devono comportare comunque modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali.

2. Nei frazionamenti residenziali è necessario:

   a) che le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (inteso come insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile), risultino con una Superficie edificabile (o edificata) (SE) media non inferiore a 80 mq.;

   b) che per ciascuna unità immobiliare residenziale con resede autonomo o condominiale siano mantenuti adeguati locali accessori per una Superficie edificabile (o edificata) (SE) di almeno 8 mq.; tali locali

potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, preferibilmente con accesso diretto all'esterno.

3. Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto. Per il resede di pertinenza dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al successivo art. 120.

Art. 116 Usi compatibili degli edifici esistenti

1. Per gli edifici esistenti nelle aree extraurbane del Comune di San Vincenzo, fermo restando quanto disposto dalla L.R. 65/2014 in merito alle limitazioni al mutamento della destinazione agricola e gli obblighi sottoscritti e fatte salve le destinazioni d'uso specificamente individuate nelle Tavole di progetto del P.O. e le ulteriori prescrizioni riferite ai singoli ambiti, valgono le seguenti prescrizioni:

   a) per gli edifici a destinazione d'uso agricola, gli usi consentiti sono quelli di abitazioni, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole ed agriturismo, nei limiti d'intervento disciplinati dal precedente art. 114;

   b) per le abitazioni rurali è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile e sono inoltre ammesse le attrezzature di servizio pubbliche, le attività direzionali e di servizio, le attività artigianali ed in particolare l'artigianato di servizio e l'artigianato di produzione di beni artistici;

   c) per gli edifici strumentali agricoli o attualmente con altre destinazioni in classe c1, c2 e c3, per il particolare pregio o rappresentatività dell'edificio, sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente punto b);

   d) per gli edifici strumentali agricoli in classe c5 è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ad attrezzature di servizio pubbliche, attività direzionali e di servizio; nel caso di demolizione e ricostruzione gli interventi non potranno comunque determinare aumento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) legittimamente esistente;

   e) per gli edifici a destinazione d'uso residenziale, oltre alle strutture turistiche extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, sono ammesse anche le attrezzature di servizio pubbliche e le attività direzionali e di servizio;

   f) per gli altri edifici sono ammesse attività compatibili con il contesto rurale ovvero attività direzionali e di servizio (quali servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali); è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014; il cambio d'uso a residenza è consentito nel caso di edifici che risultano deruralizzati alla data di adozione del presente Piano Operativo e di edifici che non hanno mai avuto destinazione agricola.

2. Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso di fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali…), anche se condonati, così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati; tali manufatti potranno eventualmente essere utilizzati a supporto degli spazi di pertinenza mantenendo la stessa funzione, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; i materiali impropri e fatiscenti dovranno in ogni caso essere rimossi e sostituiti con materiali analoghi di buona qualità, senza alcuna alterazione di superficie e/o altezza.

   I manufatti minori in muratura (stalletti, porcilaie, pollai, forni, pozzi ecc.) di interesse storico-documentale devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive ma non possono essere

riutilizzati se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali.

Art. 117 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti

1. Il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti è consentito alle condizioni di cui alla Sezione IV della L.R. 65/2015 e s.m.i.

2. Le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile) devono risultare con una Superficie edificabile (o edificata) (SE) media non inferiore a 80 mq. Non è comunque ammesso il mutamento di destinazione d'uso di edifici isolati con Superficie edificabile (o edificata) (SE) inferiore a 70 mq.

3. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso a residenza non sono consentiti nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi; tali spazi dovranno essere ricavati dai volumi esistenti. Per ciascuna unità immobiliare con resede autonomo o condominiale deve pertanto essere dimostrata la disponibilità di adeguati locali accessori per una Superficie edificabile (o edificata) (SE) di almeno 8 mq.; tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, preferibilmente con accesso diretto all'esterno. Tale dotazione non è richiesta nel caso dell'unità immobiliare esito di cambio d'uso di un edificio isolato con Superficie edificabile (o edificata) (SE) inferiore a 80 mq.

4. Il cambiamento di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto; ogni progetto di intervento dovrà pertanto definire il complesso delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione – comprensive delle modalità dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne e aree di parcheggio – che si intendono realizzare, con la specificazione degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Eventuale nuova viabilità, da ammettersi esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderale.

5. Gli edifici e le unità immobiliari che cambiano destinazione d'uso dovranno essere collegati ad aree di pertinenza corrispondenti alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile, così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

6. L'individuazione della pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto dell'andamento morfologico del terreno, del reticolo idrografico superficiale e della configurazione dell'ordinamento colturale e del manto vegetale preesistente; sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.

7. Possono essere considerate opere di sistemazione ambientale quelle opere volte a:

   - garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo con manutenzione, pulitura periodica ed eventuale ripristino del reticolo idraulico di superficie;

   - garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;

   - tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale e paesaggistico, come ad esempio la vegetazione ripariale, i filari e le siepi arboreo-arbustive e gli oliveti tradizionali;

- ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;

- recuperare tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altri elementi di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di edifici o all'interno delle proprietà.

Capo V Pertinenze degli edifici

Art. 118 Locali pertinenziali interrati e seminterrati

1. La realizzazione di nuovi locali interrati pertinenziali (ad eccezione di quelli a servizio delle attività produttive agricole), fermo restando quanto definito per ciascuna classe, nelle aree extraurbane è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

   - la realizzazione di cantine e locali totalmente interrati, non destinati alla presenza continuativa di persone e con Altezza utile (HU) non superiore a 2,40 ml. – comunque non destinate ad autorimesse pertinenziali - è consentita entro la Superficie Coperta dell'edificio con accesso interno;

   - l'accesso esterno al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la modifica del profilo originario del suolo o la realizzazione di rampe, ovvero in presenza di terrapieni, salti di quota e dislivelli esistenti, comportanti solo minime alterazioni della morfologia dei luoghi.

2. Nelle aree extraurbane la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa è consentita - con esclusione degli edifici in classe c1 e c2 - solo nel caso in cui, a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe. In tale caso le superfici non potranno comunque eccedere le dotazioni minime di parcheggio, definite all'art. 30 delle presenti Norme e dovranno avere caratteristiche tali da essere escluse dal computo della Superficie edificabile (o edificata) (SE).

3. Fermo restando quanto definito per ciascuna classe, è ammessa la realizzazione di volumi tecnici completamente interrati delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature e degli impianti tecnologici ed è altresì consentita la realizzazione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche. La realizzazione dei volumi tecnici non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione della morfologia e del profilo dei terreni.

4. Eventuali interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati dovranno in ogni caso essere realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

Art. 119 Piscine pertinenziali, campi da tennis e simili

1. Nelle aree extraurbane la progettazione delle piscine, dei campi da tennis e attrezzature sportive simili a carattere pertinenziale, ferme restando le esclusioni di cui alle presenti Norme, dovrà garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno, il reticolo idrografico superficiale, i tracciati viari ed i sentieri storici ed i segni della tessitura agraria nonché le alberature d'alto fusto di pregio.

La valutazione della loro compatibilità dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico-territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una precisa e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, ecc.).

2. Per le piscine valgono le seguenti disposizioni:

   - è consentita la realizzazione di piscine pertinenziali se completamente interrate ed ove per l'approvvigionamento sia dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015;

   - sono ammesse piscine seminterrate nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra ed evitando in ogni caso la realizzazione di muri a retta di altezza superiore a 1,50 ml.;

   - non è ammessa la realizzazione di più di una piscina per ogni edificio o complesso edilizio a carattere unitario, indipendentemente dalla pluralità degli usi ospitati nell'edificio o complesso edilizio o delle unità immobiliari in essi esistenti o derivanti da eventuale frazionamento; può essere realizzato, in aggiunta alla singolo piscina, un laghetto balneabile (biopiscina con le dimensioni massime previste in questo articolo) purché sia garantito l'approvvigionamento idrico con recupero acque piovane o dotazione di pozzo autonomo e che non siano previsti sistemi di trattamento chimico delle acque;

   - la piscina dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque a distanza non superiore a 50 ml.; potrà essere ammessa una distanza maggiore nel caso di strutture turistico ricettive (alberghi o residenza turistico-alberghiere) o agrituristiche qualora analisi e valutazioni di carattere paesaggistico ed ambientale - supportate da adeguata prefigurazione del progetto realizzato - giustifichino la scelta localizzativa e dimostrino il migliore inserimento nel contesto;

   - la vasca della piscina potrà avere dimensioni d'ingombro massime pari a 120 mq.;

   - se a servizio di strutture turistico ricettive (alberghi o residenza turistico-alberghiere) o agrituristiche con oltre 40 posti letto è ammessa una superficie massima della vasca di 180 mq.; le strutture con destinazione d'uso turistico ricettiva alberghiera potranno altresì prevedere anche una piscina in aggiunta, realizzabile con profondità massima della vasca di 0,60 ml. e superficie massima di 20 mq.;

   - la forma della piscina dovrà essere in armonia con il contesto; la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare, mentre altre forme sono consentite allo scopo esclusivo di meglio adeguarsi alle caratteristiche del sito per minimizzare i movimenti di terra;

   - il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre congrue all'ambiente, nei colori della sabbia o nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia, escludendo comunque il colore azzurro;

   - per le piscine a servizio delle residenze eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,50 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 2 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture agrituristiche o turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;

   - il vano tecnico, se di nuova realizzazione, dovrà essere prevalentemente interrato; è comunque esclusa la possibilità di realizzazione di accessi mediante percorsi in trincea;

- nel caso di piscine a servizio di strutture agrituristiche o turistico-ricettive è consentita l'installazione di coperture stagionali costituite da strutture removibili e/o retrattili di Superficie Coperta non eccedente la superficie occupata dalla vasca e dalla pavimentazione perimetrale e di altezza al colmo massima di 3 ml.; gli elementi portanti e gli infissi devono essere realizzati in legno o metallo e di sezione modesta, con tamponature in vetro o plexiglass o policarbonato;

- negli altri casi è consentita l'installazione di coperture stagionali costituite da strutture removibili e/o retrattili di Superficie Coperta non eccedente la superficie occupata dalla vasca e dalla pavimentazione perimetrale e di altezza al colmo massima di 1,50 ml.

3. Campi da tennis e simili per dimensione sono ammessi esclusivamente nel subsistema R2 - ad eccezione degli ambiti R2.3 e R2.4 - e nel subsistema R3 - ad eccezione dell'ambito R3.2 - e se a servizio di strutture turistico ricettive o agrituristiche esistenti; per essi valgono le seguenti disposizioni:

   - devono essere evitate opere di rimodellamento del suolo (scavi e rinterri) che comportino una alterazione significativa della situazione preesistente;

   - deve essere dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua per le innaffiature ed altre necessità, senza carico per l'acquedotto pubblico;

   - i campi da gioco devono essere realizzati preferibilmente in terra rossa o prato; nel caso di realizzazione in materiale sintetico saranno privilegiati sottofondi non permanenti e finiture di colore verde;

   - non è consentita la copertura dei campi da gioco, salvo il caso di installazione di coperture stagionali.

   Non è ammessa la realizzazione di più di un campo da gioco per ciascuna struttura turistico ricettiva o agrituristica, salvo il caso di strutture con oltre 40 posti letto per le quali sono consentiti più campi da gioco, anche di dimensione diversa da quella di campi da tennis e simili, purché entro il limite di un ingombro complessivo pari a tre campi da tennis e simili.

Art. 120 Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nelle aree extraurbane

1. Le pertinenze degli edifici nelle aree extraurbane di cui al presente articolo individuano genericamente le aree circostanti i fabbricati (resede) e corrispondono agli spazi aperti che hanno relazione diretta con gli edifici e/o i complessi edificati; esse comprendono dunque le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i cortili, gli spazi di sosta e simili.

   Nel caso degli edifici e dei complessi di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale esse sono individuate nelle Tavole di progetto del P.O. in scala 1:5.000.

   Tali pertinenze non hanno alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i., disciplinata dall' art. 117.

2. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione è richiesta, nel caso di edifici in classe c1 e c2, la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico-testuale di tutti gli interventi previsti.

3. Non è consentito intervenire sugli spazi aperti degli edifici esistenti attraverso l'eliminazione di costruzioni e manufatti tradizionali minori di valore storico-testimoniale, quali locali ricovero addossati o separati dagli edifici principali, stalletti in muratura, forni, pozzi, ecc., anche se non più in uso.

   Se di nessun valore e nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui – sempreché legittimi - possono essere demoliti a e ricostruiti come Superficie accessoria (SA) a parità di volume nel resede di pertinenza, anche in diversa collocazione, purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino

degli spazi e delle funzioni pertinenziali, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche. Non è comunque ammessa la ricostruzione in adiacenza a edifici in classe c1 o c2.

4. Negli interventi pertinenziali nelle aree extraurbane si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

   - dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità poderale, piantate residue, piante arboree e siepi; dovranno in particolare essere salvaguardati gli elementi originari di organizzazione degli spazi aperti quali giardini e parchi, aiuole, viali alberati, percorsi interni e di accesso, sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, piante arboree, siepi, aie, muri di contenimento e di recinzione, serre, limonaie, grotte, fontane, opere di regimentazione delle acque e quant'altro concorre a definire il valore identitario;

   - dovrà essere evitata la trasformazione indistinta degli spazi aperti con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani o comunque estranei all'ambiente rurale;

   - i cavi elettrici e telefonici e qualsiasi altro tipo di conduttura dovranno essere interrati o in traccia nelle murature, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.

   Nel caso di riassetto e sistemazione generale dell'area di cui al comma 1, dovranno essere mantenuti i caratteri tipologici e formali e l'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde, dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto rurale locale.

5. Nelle aree circostanti i fabbricati è consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi prioritariamente nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque lungo la viabilità esistente, posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica, garantendo il mantenimento della permeabilità del suolo. Al fine di schermare le auto in sosta sono consentiti esclusivamente manufatti privi di rilevanza edilizia.

   Non è in ogni caso ammessa la realizzazione di nuove autorimesse ad esclusione delle fattispecie individuate al comma 2 dell'art. 118 delle presenti Norme (locali interrati).

   Non è ammessa la realizzazione di tettoie diverse da quelle comprese tra i manufatti agricoli specificamente disciplinati al Capo III del Titolo VII delle presenti Norme, se non per strutture adibite al riparo delle automobili entro il limite di 25 mq. di Superficie Coperta per ogni unità immobiliare residenziale.

6. Nelle aree circostanti i fabbricati sono inoltre consentite le aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, purché non per aree di sosta e con esclusione del resede di pertinenza di edifici e complessi in classe c1 e c2.

   Nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno comunque essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali, con l'esclusione di elementi estranei e non consoni al contesto rurale, e l'impermeabilizzazione dovrà essere limitata a quanto strettamente necessario agli accessi; la realizzazione di marciapiedi attorno agli edifici non è comunque ammessa nel caso di edifici e complessi in classe c1 e c2.

7. Fermo restando il divieto di realizzare recinzioni o partizioni all'interno di un resede in origine unitario, per le recinzioni si dovranno rispettare le seguenti disposizioni e indirizzi:

   - dovranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;

- sono consentite recinzioni in rete metallica con altezza massima di 2 ml. e contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate oppure in legno con altezza massima di 1,50 ml.; sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione di quelle preesistenti;

- per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per caratteristiche tecniche, dimensioni e tipo, il loro ruolo e la funzione da assolvere.

Capo VI Aree extraurbane con disciplina specifica

Art. 121 Aree da assoggettare a bonifica ambientale

1. I siti delle ex discariche di San Bartolo (S07) e delle Ginepraie (S08) sono identificati come aree da assoggettare a bonifica ambientale. Per le stesse si rimanda alle schede S07 e S08 allegato " Schede trasformazioni "

2. Le opere di bonifica e messa in sicurezza dovranno essere realizzate con l'impiego di tecnologie ambientali, di tecniche di rinaturalizzazione dei suoli e in grado di garantire il corretto inserimento paesaggistico.

3. Qualsiasi utilizzo delle aree è subordinato all'avvenuta bonifica dei siti e dovrà avvenire esclusivamente in conformità a quanto prescritto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica e messa in sicurezza.

Parte III TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

Titolo VIII Quadro previsionale

Art. 122 Previsioni quinquennali del Piano Operativo

1. Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono articolate per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017, distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (aree urbane) da quelle esterne (aree extraurbane) sulla base della perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

   Le quantità derivanti da nuova edificazione nei "Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati" comprendono gli interventi convenzionati non soggetti a Piano Unitario Convenzionato; le quantità derivanti da riuso nei "Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana" comprendono anche gli interventi convenzionati correlati al recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono stabilite con i seguenti criteri:

- non vi concorrono gli interventi, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni significative delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente consentiti dalle classi c4, c5, c6, c7 e c8 e dalle discipline specifiche di cui al Capo II del Titolo V e al Capo VI del Titolo VII, così come i cambi di destinazione d'uso;

- vi concorrono gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione oppure di espansione e le riqualificazioni insediative (tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), per le quote di Superficie edificabile (o edificata) (SE) interessate da mutamento d'uso, da realizzarsi tramite piano attuativo o intervento convenzionato.

3. Le tabelle distinguono le quantità edificatorie riferite a previsioni che sono state oggetto di copianificazione, compresa la specifica procedura con Protocollo di Intesa nel caso della tenuta di Rimigliano, in sede di redazione di varianti al Regolamento Urbanistico anticipatrici del Piano Operativo.

   Le quantità edificatorie derivanti da copianificazione nelle tabelle del dimensionamento del P.O. sono pertanto riferite esclusivamente alle seguenti previsioni:

   - Intervento Convenzionato lungo la strada per Campiglia Marittima 1 (IC20)

   - Intervento Convenzionato lungo la strada per Campiglia Marittima 2 (IC21)

   - Piano Attuativo Tenuta di Rimigliano (PA05).

4. Le previsioni quinquennali non comprendono le quantità edificatorie previste dai Piani Attuativi vigenti e dagli Interventi Convenzionati vigenti perimetrati nelle Tavole di progetto del P.O. cioè:

   - PAV01 Piano di Recupero Ex Officina Bensi

   - PAV02 Piano Insediamenti Produttivi e Piano Attuativo Unitario

   - PAV03 Scheda d.5

   - PAV04 Podere San Francesco

   - PAV05 Park Albatros

- ICV01 Park hotel i Lecci
- ICV02 PUC Riva degli Etruschi
- ICV03 parcheggio Park Albatros.

Per tali aree si rimanda alle previsioni contenute nei Piani Attuativi e negli Interventi Convenzionati, entro i relativi termini di efficacia. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti gli edifici e le aree di pertinenza saranno da considerare in classe c3, fatto salvo quanto eventualmente disciplinato nei Piani Attuativi e/o per edifici di particolare pregio.

Per la zona ICV01 viene riconfermata la disciplina esistente nella convenzione la cui efficacia scadrà entro il termine di anni 5 dalla data di efficacia del presente Piano Operativo

Per la zona ICV02 qualsiasi intervento eccedente la manutenzione straordinaria è comunque subordinato all'approvazione di Piano Attuativo o di Progetto Unitario Convenzionato ed alla conseguente sottoscrizione di impegno alla gestione unitaria ed al divieto di frazionamento della proprietà.

Per la zonaPAV02 Piano Insediamenti Produttivi e Piano Attuativo Unitario viene riconfermata la disciplina esistente dei suddetti piani la cui efficacia scadrà entro il termine di anni 5 dalla data di efficacia del presente Piano Operativo.

5. Individuazione delle previsioni quinquennali per sub-UTOE e per l'intero territorio comunale:

Art. 123 Verifica del dimensionamento del Piano Operativo rispetto al Piano Strutturale

1. Al fine della verifica di coerenza rispetto al dimensionamento del Piano Strutturale, le previsioni del Piano Operativo sono definite anche con riferimento alle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), suddivise in sub-UTOE, ed al Sistema Ambientale.

2. In questo caso al dimensionamento del Piano Operativo:

- non concorrono gli interventi, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni significative delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie e i cambi di destinazione d'uso;
- concorrono gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente diversi da quelli consentiti dalle classi c5, c6, c7 e c8;
- concorrono gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione oppure di espansione e le riqualificazioni insediative (tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), per le quote di Superficie edificabile (o edificata) (SE) interessate da mutamento d'uso.

3. Individuazione del dimensionamento per sub-UTOE e Sistema Ambientale e per l'intero territorio comunale:

   La tabella tiene conto anche delle quantità "consumate" dopo l'approvazione del P.S., in attuazione di previsioni del Regolamento Urbanistico, e delle quantità attribuite a Piani Attuativi vigenti e Interventi Convenzionati vigenti in corso di attuazione, con esclusione di quelli già computati dal Piano Strutturale come previsioni attuate.

   La tabella non fa riferimento alle sub-UTOE 2.1 e 2.2, corrispondenti alle aree periurbane, in quanto il Piano Strutturale non attribuisce loro alcun dimensionamento.

Il dimensionamento per gli interventi di riqualificazione e recupero e di nuova costruzione con destinazione agricola definito dal Piano Strutturale, decurtato delle quantità realizzate dopo l'approvazione del P.S., è interamente assegnato al Piano Operativo, visto che comunque tali interventi sono ammessi in funzione della conduzione produttiva dei fondi.

Titolo IX Disposizioni generali per le trasformazioni

Art. 124 Disposizioni comuni per le trasformazioni

1. In sede di elaborazione dei progetti (interventi convenzionati, piani attuativi, opere pubbliche) qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.

2. Per l'altezza dei piani si fa riferimento all'altezza virtuale, così come definita dal Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi; nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti il numero massimo di piani fuori terra si intende relativo al fronte a valle.

   Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali oppure ad attività commerciali all'ingrosso e depositi ad un solo livello è consentita un'Altezza (HMax) massima di 7,50 ml. nel caso in cui il numero di piani massimo sia pari a 2; in caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione oppure per i mezzi impiegati nell'attività e solo per quelle parti dell'edificio che ospitano l'attrezzatura oppure i mezzi impiegati nell'attività, l'Altezza (HMax) massima è elevata a 9 ml.

3. Fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non sono pertanto ammessi, in particolare, il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.

4. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo gli edifici e le aree di pertinenza saranno da considerare in classe c3, fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio. Non è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari realizzate attraverso gli interventi previsti dal presente Piano Operativo.

Art. 125 Disposizioni per la qualità e la tutela ambientale nei progetti

1. Al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le Aree di Trasformazione attraverso la redazione dei Piani Attuativi e/o dei Permessi di costruire dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

   - dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile e di fonti di energia rinnovabile, che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;

   - adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;

   - prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di *privacy* e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;

- prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE) prevista dal progetto;

- privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;

- prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;

- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo, in particolare tramite la predisposizione di reti duali.

2. Fermo restando quanto previsto in relazione a specifiche Aree di Trasformazione sono in ogni caso prescritte:

   - la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;

   - la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa.

3. Anche in conformità alle disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti del D.P.G.R. n. 2/R del 09/02/2007 e s.m.i. nei progetti dovranno essere rispettati inoltre i requisiti di qualità corrispondenti alle seguenti prestazioni:

   - supporto alla mobilità pedonale e ciclistica con l'estensione ed il miglioramento delle infrastrutture e degli spazi ad esse dedicati;

   - incremento del verde di connettività urbana cioè mantenimento, rafforzamento e/o ricostituzione delle connessioni sia verso le aree di verde urbano più vicine sia verso le aree agricole attraverso le dotazioni di spazi verdi e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti.

4. La progettazione degli spazi pubblici o di uso pubblico e per le attività di servizio dovrà rispettare i criteri e le regole generali definiti all'art. 32 ed i criteri e le regole specifici definiti per ciascun ambito.

5. Ai progetti di trasformazione si applicano gli incentivi per l'edilizia sostenibile di cui al precedente art. 31.

Art. 126 Regole grafiche per i progetti

1. Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nelle Tavole di progetto del P.O. attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.

2. Tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e - fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi strumenti attuativi al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, entro i limiti stabiliti dal presente articolo.
   Alle indicazioni grafiche, in coerenza con le disposizioni specifiche per ciascuna Area di trasformazione, si dovrà comunque fare riferimento per la definizione progettuale delle opere ed attrezzature pubbliche da realizzare e per l'individuazione delle aree da cedere.
   Nella definizione dei servizi e degli spazi di uso pubblico si dovranno in ogni caso rispettare le regole ed i criteri per la progettazione degli spazi per le attività di servizio individuati all'art. 32 delle presenti Norme e le eventuali indicazioni per gli spazi di uso pubblico riportate per gli ambiti.

3. Viabilità

Le aree indicate come viabilità corrispondono alla rete infrastrutturale di servizio ai comparti e/o di completamento/adeguamento della rete viaria esistente. Fatto salvo quanto eventualmente definito per le specifiche Aree di Trasformazione, sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione.
I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse; in tutti i casi essi dovranno essere caratterizzati da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia ed intersezioni a raso.
In tutte le nuove strade urbane e di servizio ai comparti, in particolare, dovrà essere prevista la presenza del marciapiede su entrambi i lati; il marciapiede non potrà avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovrà essere realizzato nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.
Le nuove strade dovranno di norma essere corredate da alberature e/o altri elementi vegetazionali.

4. Percorsi pedonali e/o ciclopedonali
   Le aree indicate come percorsi individuano i principali tracciati pedonali e/o ciclopedonali da realizzare nell'ambito dell'intervento. Sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato.
   I percorsi pedonali non potranno avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovranno essere realizzati nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.
   Nel caso di percorsi ciclo-pedonali, la larghezza minima dovrà essere pari a 1, 50 ml. se a senso unico e 3 ml. se a doppio senso.

5. Piazze e spazi pedonali
   Le aree indicate come piazze e spazi pedonali individuano gli spazi specificamente riservati allo stare ed alle attività proprie dei luoghi centrali, comprese le aree richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

6. Parcheggi
   Le aree indicate come parcheggi individuano gli spazi di sosta a raso per i veicoli, comprese le aree destinate a parcheggio pubblico richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

7. Verde
   Le aree indicate come verde individuano i giardini, gli spazi di gioco, le aree attrezzate e gli impianti sportivi all'aperto, il verde di ambientazione e di mitigazione, comprese le aree destinate a verde richieste quali standard urbanistici; parte di esse può essere di proprietà privata ma comunque sistemata a verde, libera da edifici e manufatti. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

8. Servizi
   Le aree indicate come servizi comprendono le superfici destinate agli edifici di servizio pubblici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

Titolo X Interventi Convenzionati

Art. 127 Disposizioni comuni per gli Interventi Convenzionati

1. Gli Interventi Convenzionati individuano gli interventi che si configurano come integrazione/reintegrazione del tessuto urbanizzato esistente o di insediamenti esistenti all'interno o all'esterno delle aree urbane anche attraverso il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esse richiesto.

2. Gli Interventi Convenzionati sono identificati dalla sigla IC con un numero progressivo; essi sono perimetrati ed indicati con tale sigla nelle Tavole di progetto del P.O.

3. Essi si attuano attraverso un progetto unitario convenzionato ai sensi dell'art. 121 della LRT 65/2014.

4. I successivi articoli definiscono, per ciascun Intervento:

   - destinazione d'uso;

   - quantità massime edificabili, attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, e relativi parametri (Superficie edificabile (o edificata) (SE), numero di alloggi, numero di piani fuori terra ed eventuale Altezza (HMax), Indice di Copertura);

   - opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;

   - specifici indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti, anche per quanto attiene eventuali interventi di recupero compresi nel progetto.

   - Eventuale esclusione dal processo di conformazione in quanto provenienti da precedente programmazione tuttora valida

5. una scheda redatta in specifica relazione alle singole azioni previste dal P.O. di cui ne costituisce esito valutativo ai fini della Valutazione ambientale strategica e di conformazione al PIT/PPR. Il modello di scheda elaborato a supporto del procedimento urbanistico in tutte le sue fasi, è strutturato in disposizioni per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio negli interventi di trasformazione con valenza quinquennale. In essa sono riportati i dati di natura urbanistica attinenti ogni singolo intervento previsto nel P.O. e i dati di natura analitico/valutativa in riferimento alla V.A.S., al paesaggio, alla fattibilità idraulica e geologica. Le schede di cui alla parte di natura analitico/valutativa sono state elaborate secondo il seguente schema:

   - Inquadramento : individuazione dell'area di intervento su cartografia catastale, cartografia tecnica regionale, estratto di PO ed aerofotogrammetria
   - descrizione dell'intervento ;
   - normativa
   - disposizioni specifiche ;
   - prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali ;
   - Vincoli e tutele di cui al D.Lgs 42/2004: localizzazione dell'area di intervento sulla cartografia QC1 dei vincoli riferiti agli art. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 facente parte del P.O., del DM 1953 , nonchè vincolo idrogeologico, vincoli protezione pozzi idro-potabili, fascia rispetto metanodotto , stradale e ferroviario , vincolo cimiteriale;
   - Condizioni alla trasformazione di carattere idraulico, geologico ed idrogeologico;
   - Valutazioni delle azioni elaborate con il rapporto ambientale;
   - Verifica di coerenza al Piano strutturale vigente

   Ciascuna scheda detta prescrizioni ed indirizzi atti a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche da recepire nella

predisposizione dei progetti. Gli elaborati minimi da presentare negli interventi soggetti a Progetto unitario convenzionato sono quelli indicati all'art. e 121 della LRT 65/2014.

Per ogni scheda vengono riassunte le condizioni della fattibilità geologica, idraulica e sismica.

All'interno dei singoli comparti deve essere garantito il soddisfacimento degli standards urbanistici e la realizzazione di opere di interesse pubblico secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative schede norma.

Le opere di urbanizzazione primaria, negli interventi soggetti a Progetto unitario, potranno essere realizzate a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione. Le modalità e gli importi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno disciplinati dalla convenzione.

Qualora la realizzazione dell'intervento descritto nelle schede norma all'esecuzione di interventi di interesse pubblico (opere a verde, parcheggi pubblici, opere di adeguamento stradale, etc. in continuità e/o ad integrazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'area oggetto di intervento) se sono da realizzare su aree di proprietà del soggetto attuatore, tali aree andranno cedute gratuitamente al Comune.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di non accettare la cessione di aree finalizzate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico nei casi in cui sia accertata, dai competenti uffici comunali, la non idonea utilizzazione a causa delle dimensioni e/o della loro conformazione e/o dell'ubicazione. In alternativa alla cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria, ed accertata altresì l'impossibilità del loro idoneo reperimento nelle adiacenze immediate dell'intervento ovvero su aree accessibili, è ammessa la monetizzazione da parte del privato, da effettuare con applicazione dei criteri previsti dai vigenti regolamenti comunali.

6 I proprietari delle aree interessati da nuovi insediamenti con modalità di attuazione Progetto unitario, concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica tramite la cessione del 10% delle aree destinate a nuova edificazione oppure al 2% della superficie edificabile realizzata oppure alla cessione gratuita di pari superficie di edifici già esistenti nel medesimo comune in condizione di manutenzione normale come stabilito dall'art. 63 della LRT 65/2014 .

In caso di interventi di modesta rilevanza è prescritta , quale onere di urbanizzazione secondaria aggiuntivo, la monetizzazione delle cessioni. L'importo sarà stabilito in sede di convenzione e trasferito su conto vincolato per la realizzazione di edilizia sociale. In tal caso la quota della SE superficie edificabile da monetizzare è pari all'1% della SE totale

7 Nel caso in cui il progetto unitario preveda la realizzazione di quote di edilizia con finalità sociali, la convenzione deve contenere apposito articolo in cui viene regolamentata la realizzazione degli interventi, le idonee forme di garanzia

8 Le previsioni che si realizzano mediante progetto unitario convenzionato, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati e non sia stata stipulata la relativa convenzione.

Le previsioni per le schede provenienti da precedente programmazione urbanistica tuttora valida conservano la loro efficacia fino alla scadenza di tali previsioni. Alla scadenza l'area si intenderà non pianificata e sulla stessa si applicherà la disciplina di cui all'art. 105 della LRT 65/2014.

Capo I Interventi convenzionati nelle aree urbane

Art. 128 Intervento Convenzionato in via G. Di Vittorio, via G. Venanti, via O. Cionini a San Vincenzo (IC07)

Vedi scheda IC07 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 129 Intervento Convenzionato in via G. Donizetti a San Vincenzo (IC08)

Vedi scheda IC08 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 130 Intervento Convenzionato in via del Castelluccio, via del Belvedere a San Vincenzo (IC09)

Vedi scheda IC09 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 131 Intervento Convenzionato in piazza Papa Giovanni XXIII a San Vincenzo (IC10)

Vedi scheda IC10 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 132 Intervento Convenzionato in via San Cerbone 1 a San Vincenzo (IC12)

Vedi scheda IC12 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 133 Intervento Convenzionato in via San Cerbone 2 a San Vincenzo (IC13)

Vedi scheda IC13 allegato " Schede trasformazioni "-

Capo II Interventi convenzionati nelle aree extraurbane

Art. 134 Intervento Convenzionato lungo la strada per Campiglia Marittima 1 (IC20)

Vedi scheda IC20 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 135 Intervento Convenzionato lungo la strada per Campiglia Marittima 2 (IC21)

Vedi scheda IC21 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 136 Intervento Convenzionato lungo la strada per Campiglia Marittima 3 (IC22)

Vedi scheda IC22 allegato " Schede trasformazioni "

Titolo XI Piani Attuativi

Art. 137 Disposizioni comuni per i Piani Attuativi

1. Gli interventi consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture.

2. I Piani Attuativi sono identificati dalla sigla PA con un numero progressivo; essi sono perimetrati ed indicati con tale sigla nelle Tavole di progetto del P.O.

3. Gli interventi sono subordinati alla redazione di Piano Attuativo esteso all'intero ambito oppure ad una o più Unità Minime di Intervento, laddove previste dalle presenti Norme.

4. La disciplina specifica di ciascuna area è riportata ai successivi articoli, nei quali sono definiti il dimensionamento per gli interventi privati e per gli spazi pubblici, gli obiettivi, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale.

   Le dimensioni degli spazi pubblici sono da considerarsi dei minimi.

5. Una scheda redatta in specifica relazione alle singole azioni previste dal P.O. di cui ne costituisce esito valutativo ai fini della Valutazione ambientale strategica e di conformazione al PIT/PPR. Il modello di scheda elaborato a supporto del procedimento urbanistico in tutte le sue fasi, è strutturato in disposizioni per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio negli interventi di trasformazione con valenza quinquennale. In essa sono riportati i dati di natura urbanistica attinenti ogni singolo intervento previsto nel P.O. e i dati di natura analitico/valutativa in riferimento alla V.A.S., al paesaggio, alla fattibilità idraulica e geologica. Le schede di cui alla parte di natura analitico/valutativa sono state elaborate secondo il seguente schema:
   - Inquadramento : individuazione dell'area di intervento su cartografia catastale, cartografia tecnica regionale, estratto di PO ed aerofotogrammetria
   - descrizione dell'intervento ;
   - normativa
   - *d*isposizioni specifiche ;
   - prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali ;
   - Vincoli e tutele di cui al D.Lgs 42/2004: localizzazione dell'area di intervento sulla cartografia QC1 dei vincoli riferiti agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 facente parte del P.O., del DM 1953 , nonchè vincolo idrogeologico, vincoli protezione pozzi idro-potabili, fascia rispetto metanodotto , stradale e ferroviario , vincolo cimiteriale;
   - Condizioni alla trasformazione di carattere idraulico, geologico ed idrogeologico;
   - Valutazioni delle azioni elaborate con il rapporto ambientale;
   - Verifica di coerenza al Piano strutturale vigente

Ciascuna scheda detta prescrizioni ed indirizzi atti a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche da recepire nella predisposizione dei progetti. Gli elaborati minimi da presentare negli interventi soggetti a Progetto unitario convenzionato sono quelli indicati all'art. e 121 della LRT 65/2014.

Per ogni scheda vengono riassunte le condizioni della fattibilità geologica, idraulica e sismica.

All'interno dei singoli comparti deve essere garantito il soddisfacimento degli standards urbanistici e la realizzzazione di opere di interesse pubblico secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative schede norma.

Le opere di urbanizzazione primaria, negli interventi soggetti a Piano Attuativo , potranno essere realizzate a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione. Le modalità e gli importi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno disciplinati dalla convenzione convenzione.

Qualora la realizzazione dell'intervento descritto nelle schede norma all'esecuzione di interventi di interesse pubblico (opere a verde, parcheggi pubblici, opere di adeguamento stradale, etc. in continuità e/o ad integrazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'area oggetto di intervento) se sono da realizzare su aree di proprietà del soggetto attuatore, tali aree andranno cedute gratuitamente al Comune.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di non accettare la cessione di aree finalizzate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico nei casi in cui sia accertata, dai competenti uffici comunali, la non idonea utilizzazione a causa delle dimensioni e/o della loro conformazione e/o dell'ubicazione. In alternativa alla cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria, ed accertata altresì l'impossibilità del loro idoneo reperimento nelle adiacenze immediate dell'intervento ovvero su aree accessibili, è ammessa la monetizzazione da parte del privato, da effettuare con applicazione dei criteri previsti dai vigenti regolamenti comunali.

6 I proprietari delle aree interessati da nuovi insediamenti con modalità di attuazione Piano Attuativo, concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica tramite la cessione del 10% delle aree destinate a nuova edificazione oppure al 2% della superficie edificabile realizzata oppure alla cessione gratuita di pari superficie di edifici già esistenti nel medesimo comune in condizione di manutenzione normale come stabilito dall'art. 63 della LRT 65/2014 .

In caso di interventi di modesta rilevanza è prescritta , quale onere di urbanizzazione secondaria aggiuntivo, la monetizzazione delle cessioni. L'importo sarà stabilito in sede di convenzione e trasferito su conto vincolato per la realizzazione di edilizia sociale. In tal caso la quota della SE superficie edificabile da monetizzare è pari all'1% della SE totale

Nel caso in cui il Piano Attuativo preveda la realizzazione di quote di edilizia con finalità sociali, la convenzione deve contenere apposito articolo in cui viene regolamentata la realizzazione degli interventi, le idonee forme di garanzia

Le previsioni che si realizzano mediante Piano Attuativo, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati e non sia stata stipulata la relativa convenzione.

Le previsioni per le schede provenienti da precedente programmazione urbanistica tuttora valida conservano la loro efficacia fino alla scadenza di tali previsioni. Dopo tale scadenza sono consentiti sono interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio esistente e non saranno consentite nuove edificazioni.

Art. 138 Piano Attuativo in via del Castelluccio, via F. Tognarini a San Vincenzo (PA02)

Vedi scheda PA02 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 139 Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo (PA03)

Vedi scheda PA03 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 140 Piano Attuativo Tenuta di Rimigliano (PA05)

Vedi scheda PA05 allegato " Schede trasformazioni "

Scheda proveniente da precedente programmazione non oggetto di verifica di conformazione

Art. 141 Piano Attuativo in via Aurelia nord a San Vincenzo (PA06) EX IC01

Vedi scheda PA06 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 142 Piano Attuativo in via Aurelia nord, via dello Squalo a San Vincenzo (PA07) EX IC02)

Vedi scheda PA07 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 143 Piano Attuativo In via Aurelia nord, via dei Macelli a San Vincenzo (PA08) EX IC04

Vedi scheda PA08 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 144 Piano Attuativo Villaggio San Luigi, via Friuli, a San Vincenzo (PA09) EX IC16)

Vedi scheda PA09 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 145 Piano Attuativo al Villaggio Garden Club, via della Principessa, a San Vincenzo (PA10) EX IC17

Vedi scheda PA10 allegato " Schede trasformazioni **"**

Art. 146 Piano Attuativo Villa Biserno, via della Principessa (PA11) EX IC18)

Vedi scheda PA11 allegato " Schede trasformazioni "

Art. 147 Piano Attuativo Villa dei Cavalleggeri, via della Principessa (PA12) EX IC19)

Vedi scheda PA12 allegato " Schede trasformazioni "

Titolo XII Infrastrutture e beni soggetti a esproprio e opere pubbliche

Art. 148 Aree soggette a vincolo espropriativo

1. Le aree soggette a vincolo espropriativo sono quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già completamente di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi o comprese in aree di trasformazione.

   L'approvazione del Piano Operativo ha per esse valore di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

2. Le aree soggette a vincolo espropriativo sono indicate nelle Tavole di progetto del P.O. con apposita perimetrazione e dalla sigla AE con un numero progressivo.

3. È individuata la seguente opera di interesse pubblico:

   - AE01 riorganizzazione delle intersezioni su via Aurelia sud di via dell'Agricoltura biologica e della strada per Campiglia Marittima;

   - riferimenti catastali: foglio 9 particelle 85, 95, 146, 764, 857 e 861, foglio 15 particelle 4, 64, 112 e 311, foglio 16 particelle 1 e 12 (tutte in parte).

SCHEDE DI TRASFORMAZIONE

Scheda Norma – IC07

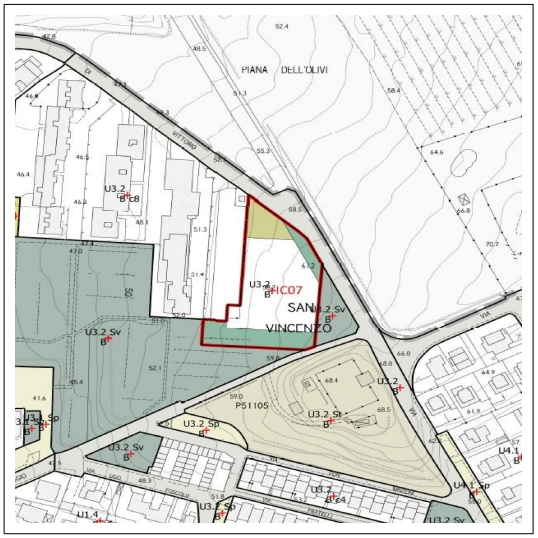
Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del P.O.	Descrizione Intervento P.O.
Icn	1.1	U3.2	Intervento in via G. Di Vittorio, via G. Venanti, via O. Cionini a San Vincenzo

Inquadramento territoriale

Estratto cartografica tecnica regionale

Estratto catastale
Foglio n. 2 particelle n. 1413, 2173

Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	L'obiettivo è la previsione di una nuova edificazione a destinazione d'uso residenziale in un comparto libero per il completamento di un'area già edificata da molti anni.	
2. Norma	L'intervento costituisce la previsione a completamento del quartiere della Piana e il potenziamento delle dotazioni pubbliche esistenti attraverso l'incremento, la riqualificazione e la sistemazione delle aree di verde pubbliche già esistenti. L'Area di intervento (ST) è di 4.181 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo) . La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima è di 600 mq. con massimo massimo 12 alloggi L'Altezza massima 2 piani. L'Indice di Copertura massimo è del 30%. L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche: − verde pubblico per una superficie minima di 500 mq. − parcheggio pubblico lungo via Venanti per almeno 12 posti auto.	
3.Disposizioni specifiche	Dovranno essere previste tipologie edilizie compatte coerenti per caratteristiche insediative e poste parallelamente alle costruzioni esistenti del complesso della Piana, con sfalsamento dei piani così da garantire la loro migliore integrazione con l'orografia dei suoli. L'altezza fuori terra degli edifici a monte non potrà superare 5 ml. così da non oltrepassare la quota delle coperture degli edifici esistenti a valle e quindi preservare la visuale verso il mare dagli spazi pubblici. L'area a verde pubblico dovrà essere connessa ed integrata a quella esistente ed attrezzata con arredi e strutture ludiche per favorirne l'uso da parte dei residenti.	
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali	La realizzazione degli interventi è subordinata alla verifica della compatibilità con gli impianti di telefonia mobile ed all'eventuale adozione di misure di mitigazione e/o abbattimento, anche tramite spostamento in diversa collocazione. Al fine di salvaguardare l'integrità geologica e geomorfologica dei suoli, la realizzazione di volumi interrati è consentita purché non comporti significativi rimodellamenti del suolo e dovranno essere previste soluzioni per la sistemazione dei suoli in grado di mantenere l'efficienza della rete idrografica di superficie per il deflusso delle acque meteoriche.	
5. Vincoli e tutele	Nessun vincolo	 Tavola QC.1 vincoli

6. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA:Nella parte nord ed ovest del comparto è presente la formazione dei depositi conglomeratici di Monte Bamboli corrispondenti da un punto di vista litotecnico a conglomerati e brecce clastosostenuti [C1]. La parte sud ed sud est è caratterizzata dalle Vulcaniti di San Vincenzo che risultano litologicamente come rocce stratificate in livello di spessore inferiore ai 50 cm [B2] GEOMORFOLOGIA: L'area non presenta particolari elementi geomorfologici. PENDENZE: il comparto è in pendenza verso ovest. L'acclività è seppure prossima, sempre inferiore al 15%. IDROGEOLOGIA : permeabilità primaria media, permeabilità secondaria medio – bassa, area non rilevante o non classificabile. Problematiche idrogeologiche: zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007. **CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'** PERICOLOSITA' GEOLOGICA: media P.G.2 PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: Assente Battenti Tr 200: Assenza di battenti

	 FATTIBILITA' FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.2 con normali vincoli FATTIBILITA' IDRAULICA : Realizzabile dal punto di vista idraulico. Non si applica la L.R. 41/2018.
7. Valutazioni delle azioni	L'intervento si inserisce in un'area inedificata residuale all'interno del tessuto urbano già totalmente urbanizzata. Il PO prevede una nuova edificazione residenziale della parte a ridosso degli edifici esistenti, destinando la rimanente superficie a verde pubblico, a completamento degli spazi verdi già presenti. Nel RU attuale l'area è classificata come appartenente al sottosistema insediativo 1.7 paese nuovo (ambito di intervento MQ).
8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	L'intervento promuove l'edificazione a destinazione d'uso residenziale a completamento dell'edificato già esistente e favorisce la residenza stabile. Lo stesso è quindi coerente con gli obiettivi del PS.

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

Scheda Norma – IC08

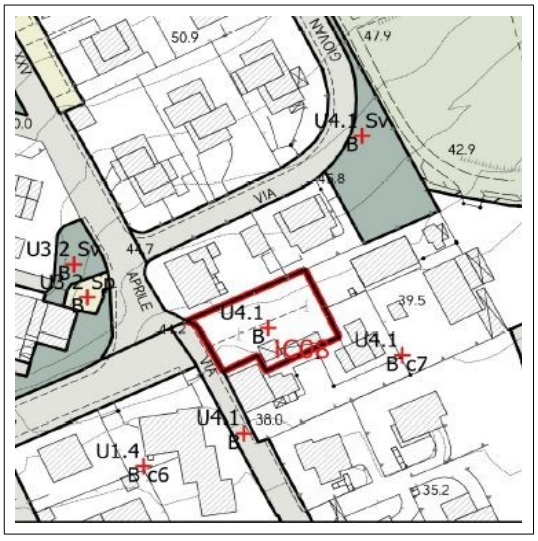
Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del PO	Descrizione Intervento P.O.
Iar	1.1	U4.1	Intervento in via G. Donizetti a San Vincenzo

Inquadramento territoriale

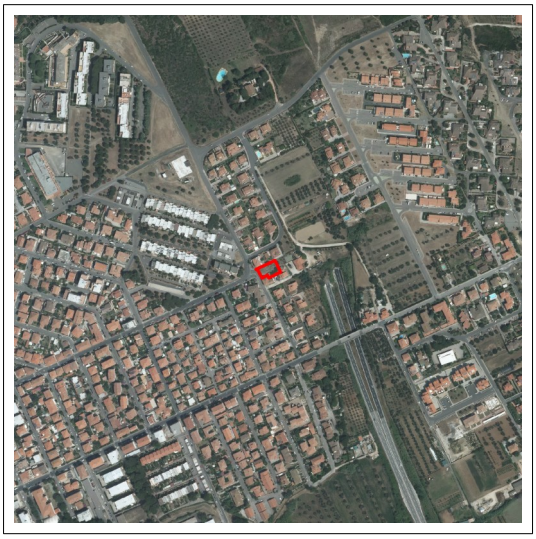
Estratto cartografica tecnica regionale

Estratto catastale
Foglio n. 2 particella n. 2275

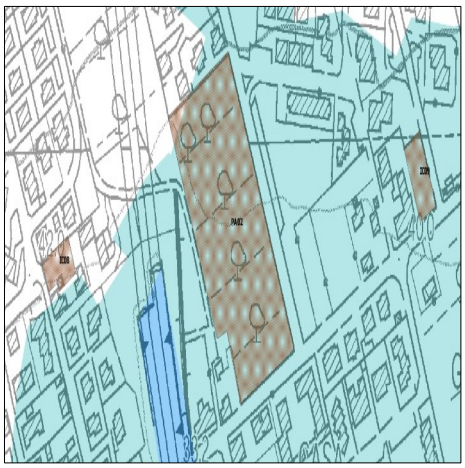
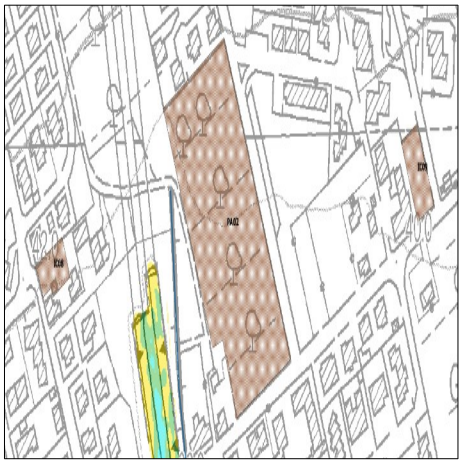
Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria



1. Descrizione dell'intervento	E' prevista la nuova edificazione a scopo residenziale in un lotto libero a completamento di un tessuto urbano già consolidato ed urbanizzato.	
2. Norma	L'obiettivo del progetto è la nuova edificazione a destinazione residenziale, a completamento del tessuto edilizio di via Donizetti. L'Area di intervento (ST) è di 673 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo). La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima è di 70 mq. a Residenza, oltre il recupero di eventuali superfici accessorie legittime esistenti, il numero alloggi massimo è 2 Altezza massima 2 piani. L'indice di Copertura massimo è di 40%. L'intervento è subordinato alla realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche da definirsi in sede di approvazione e stipula dell'atto di convenzione.	
3.Disposizioni specifiche	L'intervento promuove il completamento di un tessuto urbano con un'adeguato inserimento nel contesto già edificato.	
4. Prescrizioni specifiche		
5. Vincoli e tutele	Nessun vincolo	 **Tavola** QC.1 Vincoli
6. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: Geologicamente, il comparto è caratterizzato dalla formazione delle Vulcaniti di San Vincenzo [ ]. Da un punto di vista litotecnico in superficie sono presenti corpi detritici con elementi lapidei compresi tra 2 mm e 0,06 mm [E3]. GEOMORFOLOGIA: non si rilevano elementi geomorfologici particolari. PENDENZE: L'area risulta sub pianeggiante con leggera pendenza verso ovest. L'acclività rientra nella classe di valore inferiori al 15%. IDROGEOLOGIA : permeabilità primaria medio – bassa. Problematiche idrogeologiche: zona di protezione dei pozzi ad uso idropotabile (500 m). **CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'** PERICOLOSITA' GEOLOGICA: bassa P.G.1 PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: Assente Battenti Tr 200: Assenza di battenti	

	  **FATTIBILITA'** FATTIBILITA' GEOLOGICA: media F.G.2. FATTIBILITA' IDRAULICA: Realizzabile dal punto di vista idraulico. Non si applica la L.R. 41/2018.
7. Valutazioni delle azioni	L'insediamento si pone in un'area parzialmente residuale già edificata all'interno del tessuto urbano consolidato e ne garantisce il completamento. Nel RU attuale l'area è classificata come appartenente al sottosistema insediativo I7 del Paese Nuovo.
8. Coerenza del PS	L'intervento promuove la qualificazione di un lotto parzialmente libero intercluso da un tessuto urbano consolidato e ne costituisce un'adeguato e favorisce la residenza stabile. Lo stesso è quindi coerente con gli obiettivi del PS.

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE

Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

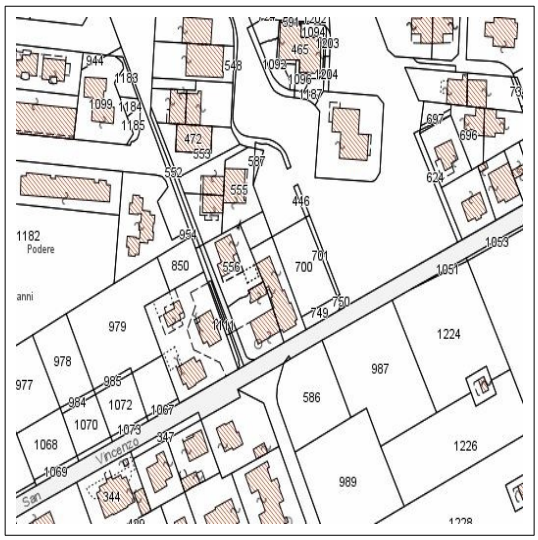
Scheda Norma – IC09

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del PO	Descrizione Intevento P.O.
Iar	1.1	U3.2	Intervento in via del Castelluccio, via del Belvedere

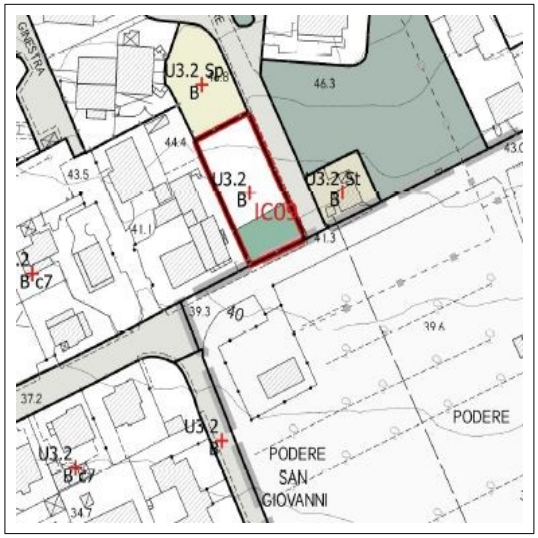
Inquadramento territoriale

Estratto cartografica tecnica regionale

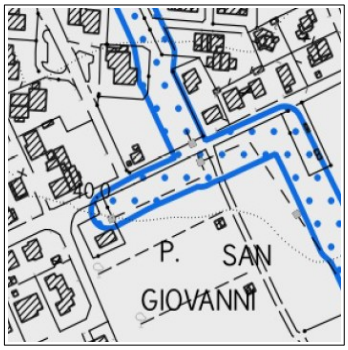
Estratto catastale
Foglio n. 3 particella n.700 , 701 , 749 , 750

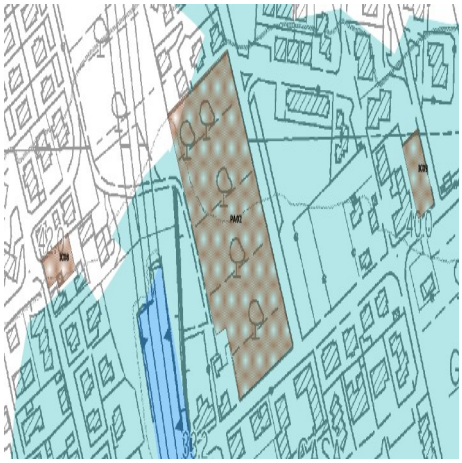


Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	L'intervento prevede una nuova edificazione a scopo residenziale, a completamento del tessuto edilizio novecentesco interposto tra la lottizzazione Belvedere e via del Castelluccio.	
2. Norma	L'obiettivo del progetto è la nuova edificazione per la residenza stabile in un lotto inedificato in un contesto circostante già urbanizzato. compreso tra la lottizzazione edilizia novecentesca di Belvedere e via di Castelluccio. L'Area di intervento (ST) è di 906 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo). La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima di 400 mq. L'Altezza massima è di 2 piani con massimo 8 alloggi. L'Indice di Copertura massimo: 40% L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche − verde pubblico per una superficie minima di 250 mq. − parcheggio pubblico lungo la via del Castelluccio per almeno n. 10 posti auto.	
3. Disposizioni specifiche	La previsione dovrà essere attuata con un'unica costruzione, a tipologia compatta, posta lungo l'allineamento degli edifici esistenti sua via del Castelluccio.	
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali		
5. Vincoli e tutele	Nessun vincolo	 Tavola. QC.1 vincoli
6. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: Geologicamente, il comparto è caratterizzato dai depositi delle Sabbie Val di Gori e Sabbie Rosse di Donoratico [QMCa] e da un punto di vista litotecnico in superficie sono presenti corpi detritici con elementi lapidei compresi tra 2 mm e 0,06 mm [E3]. GEOMORFOLOGIA: Non sono presenti elementi geomorfologici particolari. PENDENZE: il comparto è in pendenza verso sud. L'acclività è inferiore al 15%. IDROGEOLOGIA: permeabilità primaria medio – bassa. Problematiche idrogeologiche: zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007.	

	CLASSIFICA DI PERICOLOSITA' PERICOLOSITA' GEOLOGICA: P.G. 1 PERICOLOSITA' IDRAULICA: PGRA: P1 Battenti Tr 200: Assenza di battenti  **FATTIBILITA'** FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.2 con normali vincoli FATTIBILITA' IDRAULICA : Realizzabile dal punto di vista idraulico. Non si applica la L.R. 41/2018.
7. Valutazioni delle azioni	Il PO prevede la nuova edificazione residenziale in un area inedificata all'interno del tessuto urbano sfruttando una zona già totalmente urbanizzata attualmente utilizzata come deposito a cielo aperto in particolare situazione di degrado nell'ambito urbano. L'area è classificata nel RU come appartenente al sottosistema insediativo I7 del Paese Nuovo. Dovrà essere garantito il ridotto consumo di suolo nonché il consumo idrico. Dovranno essere limitate le superfici impermeabilizzate.
8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	L'intervento promuove il completamento e la qualificazione di un lotto libero con il tessuto urbano consolidato e ne costituisce un'adeguato e ottimale insediamento. L'intervento favorisce la residenza stabile.

	Lo stesso è quindi coerente con gli obiettivi del PS.

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

Scheda Norma – IC10

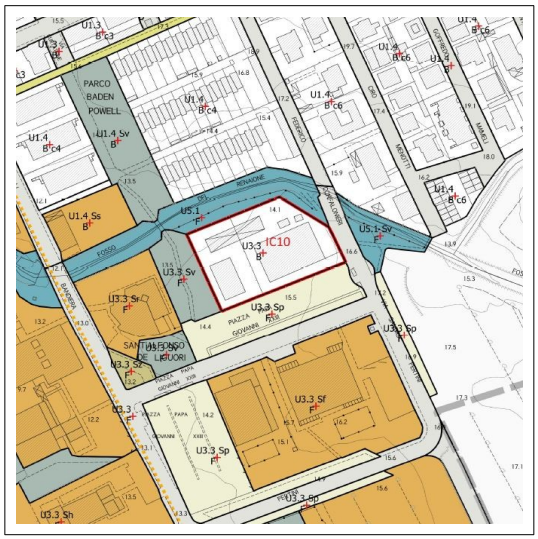
Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del P.O.	Descrizione Intervento P.O.
Icn	1.1	U3.3	Intervento in piazza Papa Giovanni XXIII a San Vincenzo

Inquadramento territoriale

Estratto cartografica tecnica regionale

Estratto catastale
Foglio n. 8 particelle n. 301

Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	Il progetto è relativo alla riqualificazione degli immobili e delle aree pertinenziali in precedenza utilizzati ad uffici e centrale operativa della Telecom, con potenziamento delle attività commerciali e arricchimento del mix funzionale nell'area del polo scolastico di San Vincenzo, oggetto di una specifica variante al Regolamento Urbanistico (approvata con D.C.C. 32 del 12/04/2017) Pubblicata sul B.U.R.T n° 4 del 25/01/2017	
2. Norma	L'area di intervento (ST) è di 4.078 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo) La nuova Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima è di 750 mq. in aggiunta alle quantità esistenti (mq 1.130) per complessivi 1.880 mq., con destinazione d'uso commerciale al dettaglio (esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande, medie strutture di vendita, direzionale e di servizio e artigianale, in quest'ultimo caso purché di ridotte dimensioni e con attività non moleste. La nuova SE a destinazione commerciale al dettaglio non potrà superare il 50% della SE complessiva; La nuova SE a destinazione direzionale e di servizio non potrà superare il 50% della SE complessiva. Il numero alloggi massimo non è previsto. Il numero piani massimo è 2 L'Indice di Copertura massimo: 40% L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche: – sistemazione e riqualificazione del verde pubblico adiacente e sistemazione/rifacimento del ponte pedonale di collegamento al parco Baden Powell od opera di valore corrispondente. Le previsioni provengono da precedente programmazione urbanistica tuttora valida. Le stesse sono confermate e soggette a PUC.	
3. Disposizioni specifiche	Dovranno essere previsti interventi di demolizione e rimozione delle cabine, degli impianti e dei manufatti che risultano incongrui con i caratteri del tessuto edilizio urbano.	
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali	Dovranno essere salvaguardate le funzioni di corridoio ecologico svolte dal Fosso del Renaione.	
5. Vincoli e tutele:	− nessun vincolo	 **Tavola** QC.1 vincoli
6. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* Si rimanda agli studi prescrizioni ed indicazioni di cui alla D.C.C. n. 32 del 12/04/2017.	
7. Valutazioni delle	Scheda non soggetta a conformazione giusto verbale conferenza	

azioni	paesaggistica in data 26.10.2020.
8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	Trattasi di recupero edifici della ex-centrale telefonica in coerenza con gli obiettivi del PS per le aree edificate.

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

Scheda Norma – IC12

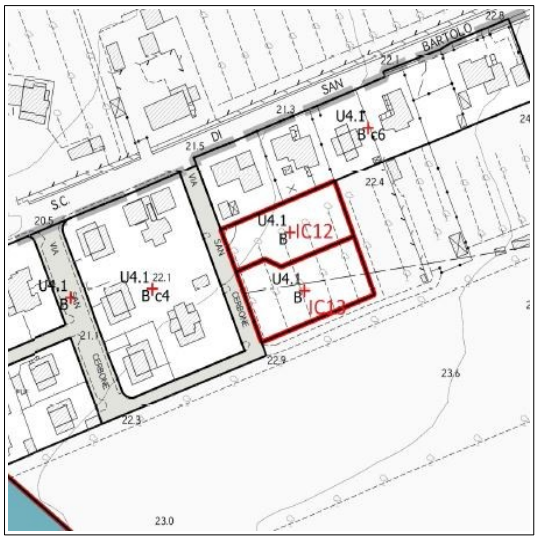
Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del P.O.	Descrizione Intervento P.O.
Iar	1.1	U4.1	Intervento Convenzionato in via San Cerbone 1 a San Vincenzo

Inquadramento territoriale

Estratto cartografica tecnica regionale

Estratto catastale
Foglio n. 9 particelle n. 1005, 1007

Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	L'intervento prevede una nuova edificazione a destinazione residenziale, attraverso il trasferimento dei diritti edificatori maturati con il previgente Regolamento Urbanistico da via Pascoli. Oggetto di specifica variante al Regolamento Urbanistico (approvata con D.C.C. n 90 del 27.11.2018 Pubblicata sul B.U.R.T n° 52 del 27.12.2018 .	
2. Norma 3.	L'Aarea di intervento (ST) è di 981 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo) La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima è di 80 mq. con un numero alloggi massimo 1 ed un numero piani massimo pari a 2. L'Indice di Copertura massimo: 30% L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche - da definire in sede di approvazione e stipula dell'atto di convenzione **Le previsioni, proveniendo da precedente programmazione urbanistica tuttora valida, conservano la loro efficacia fino alla scadenza di tali previsioni. Alla scadenza l'area si intenderà non pianificata e sulla stessa si applicherà la disciplina di cui all'art. 105 della LRT 65/2014.** **Rilasciato permesso di costruire C/2019/24 del 9.4.2019**	
3. Disposizioni specifiche	Il parcheggio pubblico lungo via San Cerbone dovrà essere realizzato in adiacenza ed in continuità con quello previsto nell'adiacente intervento IC13.	
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali		
5. Vincoli e tutele:	− Zona di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di presa per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano erogati a terzi da pubblico acquedotto.	 Tavola QC.1 vincoli
6. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* Si rimanda agli studi di cui alla D.C.C. n. .90 del 27.11.2018 ed agli studi presentati in sede di rilascio del permesso di costruire.	
7. Valutazioni delle azioni	Scheda non soggetta a conformazione giusto verbale conferenza paesaggistica in data 26.10.2020.	
8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	Trattasi di trasferimento di superfici edificabili tra zone edificabili interne al territorio urbanizzato in coerenza con il PS.	

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

Scheda Norma – IC13

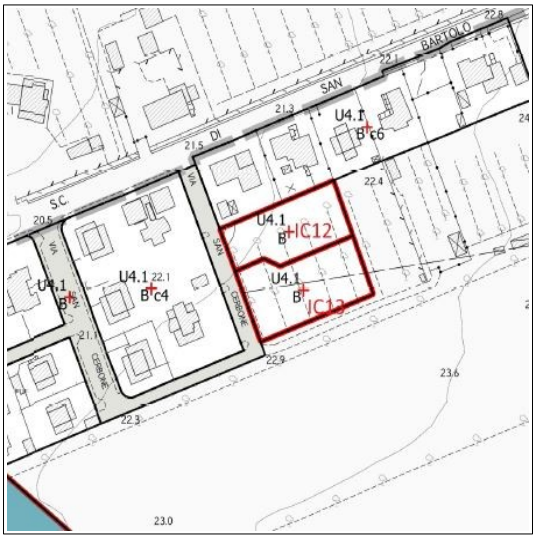
Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del P.O.	Descrizione Intervento P.O.
Iar	1.1	U4.1	Intervento in via San Cerbone 2 a San Vincenzo

Inquadramento territoriale

Estratto cartografica tecnica regionale

Estratto catastale
Foglio n. 9 particelle n. 1023, 1008, 1024

Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	L'intervento prevede una nuova edificazione a destinazione residenziale attraverso il trasferimento dei diritti edificatori maturati con il previgente Regolamento Urbanistico da via Mozza. Oggetto di specifica variante al Regolamento Urbanistico (approvata con D.C.C. n 90 del 27.11.2018 Pubblicata sul B.U.R.T n° 52 del 27.12.2018 .	
2. Norma	Dimensionamento: area di intervento (ST): 1.191 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo) Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima: 200 mq. numero alloggi massimo: 3 numero piani massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 30% opere ed attrezzature pubbliche: -da definire in sede di approvazione e stipula dell'atto di convenzione **Le previsioni, proveniendo da precedente programmazione urbanistica tuttora valida, conservano la loro efficacia fino alla scadenza di tali previsioni. Alla scadenza l'area si intenderà non pianificata e sulla stessa si applicherà la disciplina di cui all'art. 105 della LRT 65/2014.** **Rilasciato permesso di costruire C/2019/63 del 21.11.2019**	
3. Disposizioni specifiche	Il parcheggio pubblico lungo via San Cerbone dovrà essere realizzato in adiacenza ed in continuità con quello previsto nell'adiacente intervento IC12.	
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali		
5. Vincoli e tutele:	− zona di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di presa per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano erogati a terzi da pubblico acquedotto.	 Tavola QC.1 vincoli
6. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* Si rimanda agli studi di cui alla D.C.C. n. 90 del 27.11.2018 ed agli studi presentati in sede di rilascio del permesso di costruire	
7. Valutazioni delle azioni	Scheda non soggetta a conformazione giusto verbale conferenza paesaggistica in data 26.10.2020.	
8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	Trattasi di trasferimento di superfici edificabili tra zone edificabili interne al territorio urbanizzato in coerenza con il PS.	

Scheda Norma – IC20

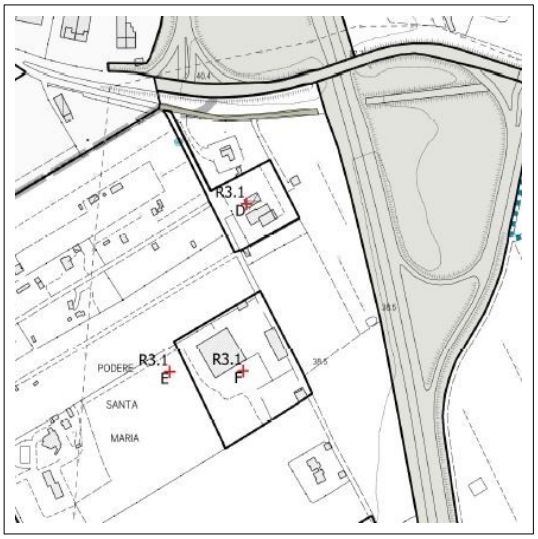
Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del P.O.	Descrizione Intervento P.O.
Iar	1.1	R3.1	Intervento Convenzionato lungo la strada per Campiglia Marittima 1

Inquadramento territoriale

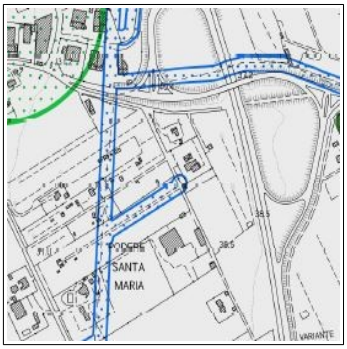
Estratto cartografica tecnica regionale

Estratto catastale
Foglio n. 16 particelle n. 222

Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	L'intervento prevede l'ampliamento dell'impianto di distribuzione gas metano (Cc), oggetto di una specifica variante al Regolamento Urbanistico approvata con D.C.C. n 90 del 27.11.2018 Pubblicata sul B.U.R.T n° 52 del 27.12.2018 .	
2. Norma	L'area di intervento (ST) è di 4.860 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo) La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima: 300 mq. (compresi gli spazi con destinazione commerciale e di somministrazione di alimenti e bevande strettamente connessi all'attività) Il numero alloggi massimo: ---- Il numero piani massimo: **Le previsioni, proveniendo da precedente programmazione urbanistica tuttora valida, conservano la loro efficacia fino alla scadenza di tali previsioni. Alla scadenza l'area si intenderà non pianificata e sulla stessa si applicherà la disciplina di cui all'art. 105 della LRT 65/2014.**	
3. Disposizioni specifiche	Adeguamento dell'incrocio a raso e della strada di accesso all'impianto	
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali	Non sono ammessi locali interrati. La progettazione dovrà provvedere a salvaguardare il mosaico paesaggistico rurale anche attraverso la conservazione di varchi tra gli insediamenti in grado di favorire connessione ecologica con le aree rurali limitrofe, attraverso la progettazione di fasce alberate quali efficace filtro tra usi del suolo diversi. Inoltre, al fine di una tutela della 'risorsa suolo' tutti i tipi di impianti artificiali previsti dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali. In particolare i materiali impiegati per le pavimentazioni (parcheggi, piazzali etc.) dovranno favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione. A tale proposito devono essere rispettate le indicazioni di cui al paragrafo 6.2tabella 30 e paragrafo 6.3 del rapporto ambientale. In fase di progettazione si deve assicurare che le nuove espansioni ed i nuovi carichi insediativi siano coerenti, per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.	
5. Vincoli e tutele:	− Fascia di rispetto stradale ai sensi del D.P.R. n. 495/1992.	 Tavola QC.1 vincoli

6. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* Si rimanda agli studi di cui alla D.C.C. n. 90 del 28/11/2018.
7. Valutazioni delle azioni	Scheda non soggetta a conformazione giusto verbale conferenza paesaggistica in data 26.10.2020.
8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	Trattasi di un ampliamento di attività esistente, per il miglioramento dei servizi agli utenti in coerenza con il PS.

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

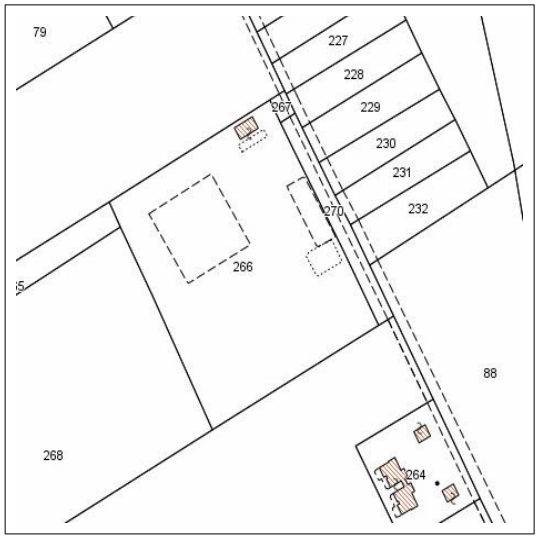
Scheda Norma – IC21

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del P.O.	Descrizione Intervento P.O.
Iar	1.1	R3.1	Intervento Convenzionato lungo la strada per Campiglia Marittima 2

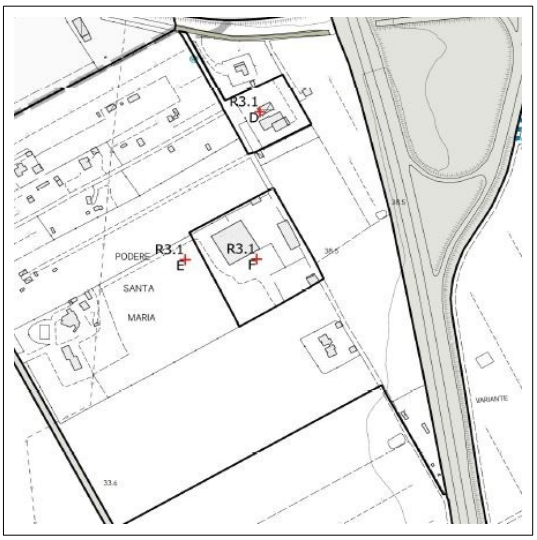
Inquadramento territoriale

Estratto cartografica tecnica regionale

Estratto catastale
Foglio n. 16 particelle n. 266

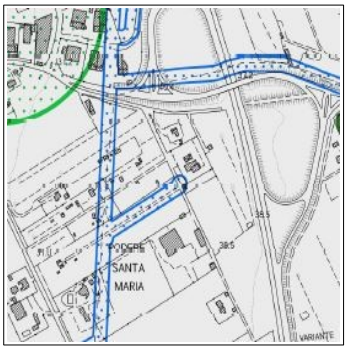


Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	L'intervento prevede la stabilizzazione della stazione ecologica (St) e il potenziamento dell'impianto di trattamento e riciclo dei rifiuti provenienti da lavorazioni edili e stradali, oggetto di una specifica variante al Regolamento Urbanistico (approvata con D.C.C. 90 del 28/11/2018). Pubblicata sul B.U.R.T n. 52 del 27.12.2018
2. Norma	L'area di intervento (ST): 10.966 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo) La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima: 1.600 mq. (comprese le strutture esistenti) Il numero alloggi massimo: Il numero piani massimo: 1 - L'Altezza (HMax) massima 9,50 ml L'Indice di Copertura massimo: **Le previsioni, provenendo da precedente programmazione urbanistica tuttora valida, conservano la loro efficacia fino alla scadenza di tali previsioni.** **Alla scadenza l'area si intenderà non pianificata e sulla stessa si applicherà la disciplina di cui all'art. 105 della LRT 65/2014.**
3. Disposizioni specifiche	Adeguamento dell'incrocio a raso e della strada di accesso all'impianto.
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali	Dovranno essere poste in opera alberature e barriere vegetali ai margini dell'area di intervento per mitigare l'impatto visivo dell'attività. Gli interventi di potenziamento dell'impianto dovranno prevedere l'attivazione della stazione ecologica per il deposito dei rifiuti ingombranti. La progettazione dovrà provvedere a salvaguardare il mosaico paesaggistico rurale anche attraverso la conservazione di varchi tra gli insediamenti in grado di favorire connessione ecologica con le aree rurali limitrofe, attraverso la progettazione di fasce alberate quali efficace filtro tra usi del suolo diversi. Inoltre, al fine di una tutela della 'risorsa suolo' tutti i tipi di impianti artificiali previsti dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali. In particolare i materiali impiegati per le pavimentazioni (parcheggi, piazzali etc.) dovranno favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione. Dovrà essere garantita, in sede di progettazione esecutiva, una valutazione specifica dell'impatto che il traffico potrà avere sui recettori localizzati nelle vicinanze in classe IV e III rispettandone i rispettivi limiti. Le valutazioni dovranno tenere conto sia delle condizioni di lavorazione maggiormente critiche sia del traffico indotto dai mezzi in ingresso ed uscita dall'impianto. Dovrà essere adeguatamente monitorata l'incidenza e le eventuali criticità dovute al traffico indotto. A tale proposito devono essere rispettate le indicazioni di cui al paragrafo 6.2 tabella 30 e paragrafo 6.3 del rapporto ambientale allegato alla variante al RU approvata con Delibera CC n 90 del 28.11.2018. In fase di progettazione si deve assicurare che le nuove espansioni ed i nuovi carichi insediativi siano coerenti, per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

5. Vincoli e tutele:		 Tavola QC.1 vincoli
6. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* Si rimanda agli studi di cui alla D.C.C. n. 90 del 28/11/2018	
7. Valutazioni delle azioni	Scheda non soggetta a conformazione giusto verbale conferenza paesaggistica in data 26.10.2020.	
8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	Trattasi di attività di raccolta e stoccaggio rifiuti già autorizzata ai sensi delle norme vigenti per uso temporaneo decennale. La previsione è coerente con le indicazioni del PS	

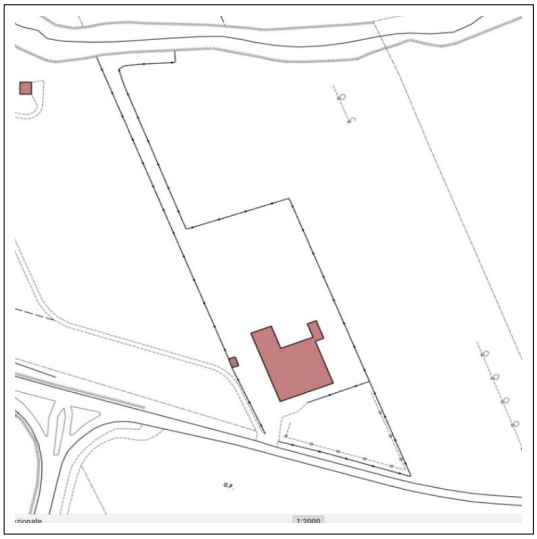
- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

Scheda Norma – IC22

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del PO	Descrizione P.O.
Pal	1.1	R3.1	Intervento lungo la strada per Campiglia Marittima a San Vincenzo

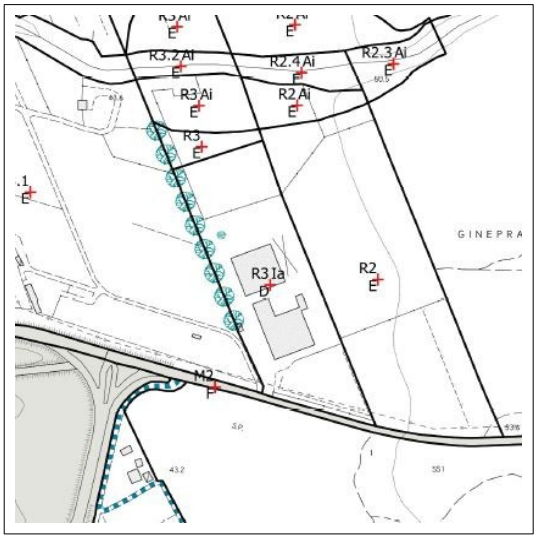
Inquadramento territoriale

Estratto cartografica tecnica regionale



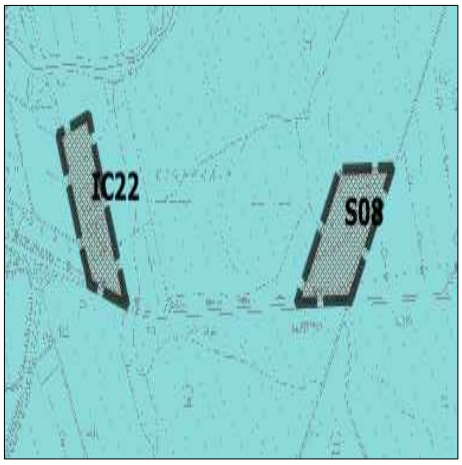
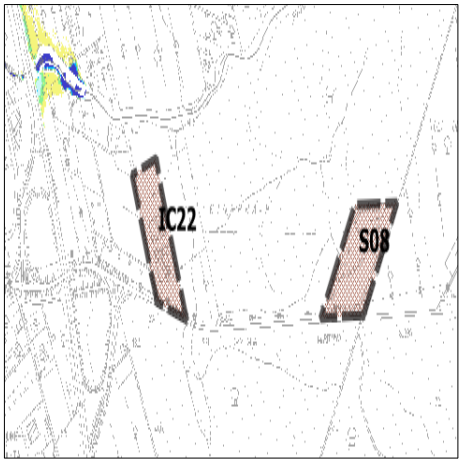
Estratto catastale
Foglio n 12 particella n. 44 , 50

Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerototogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	L'intervento è riferito all'ampliamento dell'insediamento per attività industriali ed artigianali del Molino Bartalini.	
2. Norma	Il progetto riguarda l'ampliamento di spazi per la produzione dell'insediamento per attività industriali ed artigianali del Molino Bartalini esistente lungo la via provinciale per Campiglia. L'area di intervento (ST) è di 23.412 mq. e si trova nel Sistema Ambientale Pal del PS. La nuova Superficie che potrà essere edificabile (o edificata) (SE) massima è di 800 mq. Non sono previsti alloggi neanche per il custode. L'altezza massima di 1 piano non potrà superare 9,50 ml. L'Indice di Copertura massimo: 50%. L'intervento è subordinato all'adeguamento dell'incrocio a raso di accesso all'impianto.	
3. Disposizioni specifiche	Dovranno essere tutelate le alberature poste sul margine ovest.	
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali	Dovrà essere limitato l'incremento delle superfici impermeabilizzate e dovranno essere previste soluzioni per la sistemazione dei suoli in grado di salvaguardare la regimazione ed il deflusso delle acque meteoriche	
5. Vincoli e tutele	− Fascia di rispetto stradale ai sensi del D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada".	 Tavola QC.1 Vincoli
6. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'intero comparto è caratterizzato dai depositi pleistocenici di Conglomerati e ghiaie [QMCc]. Da un punto di vista litologico trattasi di conglomerati e ghiaie in matrice granulare [C2]. GEOMORFOLOGIA: non si evidenziano elementi geomorfologici particolari PENDENZE: l'area risulta in lieve pendenza verso ovest. L'acclività risulta nella classe di valori inferiori al 15%. IDROGEOLOGIA permeabilità primaria alta Problematiche idrogeologiche: zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007 **CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'** PERICOLOSITA' GEOLOGICA: bassa [G.1 PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: P1	

	Battenti Tr 200: Assenza di battenti   **FATTIBILITA'** FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.2 con normali vincoli. FATTIBILITA' IDRAULICA : Realizzabile dal punto di vista idraulico Non si applica la L.R. 41/2018.
7. Valutazioni delle azioni e delle previsioni	La struttura esistente e in attività non è da ritenersi trasferibile in altra zona. Pertanto il PO prevede la possibilità di incrementare gli spazi di produzione con la realizzazione di nuovi volumi analoghi a quelli già presenti. Nell'area di intervento non sono presenti sistemazioni agrarie tradizionali o elementi vegetazionali di particolare pregio. Il terreno è pianeggiante. Nel Ru l'insediamento produttivo era inserito in una scheda per la costituzione di un Parco dei servizi alla Mobilità in corrispondenza dell'accesso alla Variante Aurelia e alla zona artigianale.
8. Coerenza con gli obbiettivi del P.S.	Il Molino fu trasferito dal centro cittadino in quest'area nel corso degli anni '80. Successivamente ampliatosi per rispondere alle maggiori esigenze produttive ed in continua espansione se ne prevede oggi l'ampliamento ai fini produttivi. L'intervento è coerente con le indicazioni del PS.

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

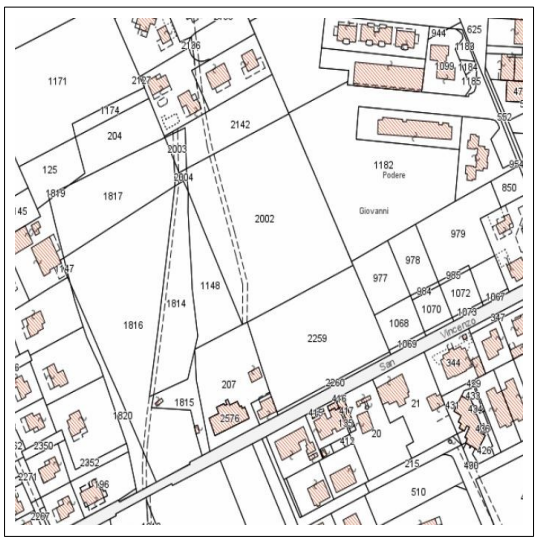
Scheda Norma – PA02

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del PO	Descrizione Intervento P.O.
Iar	1.1	U 4.1	Piano Attuativo in via del Castelluccio, via F. Tognarini a San Vincenzo

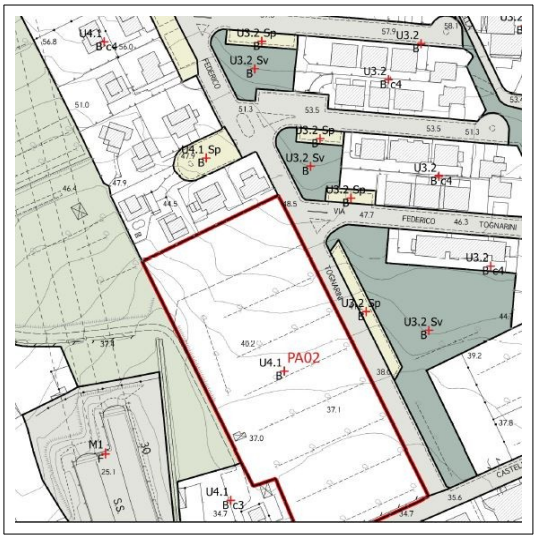
Inquadramento territoriale

Estratto cartografica tecnica regionale

Estratto catastale
Foglio n. 2 particelle n. 2259, 2002, 2142, 2003

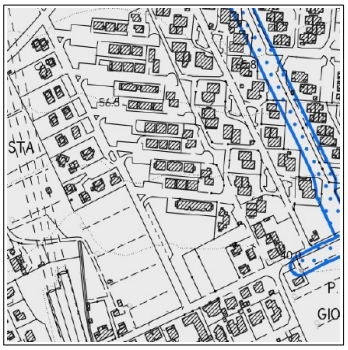


Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	L'intervento prevede la nuova edificazione a scopo residenziale in un lotto inedificato nelle immediate adiacenze con il quartiere residenziale. Il completamento urbano è compreso tra la variante SS1, via del Castelluccio e via Tognarini sulle quali si attesta, realizzando una crescita edilizia coerente con il disegno urbano e con l'impianto già consolidato.
2. Norma	Il progetto riguarda il completamento del quartiere residenziale con la definizione del margine verso il varco inedificato in corrispondenza del tracciato della variante Aurelia. Gli obiettivi del progetto sono il completamento e riordino insediativo delle aree di recente edificazione poste lungo la via del Castelluccio, ricomprese tra i tessuti urbani della maglia novecentesca ed il quartiere della lottizzazione Belvedere e il potenziamento delle dotazioni pubbliche. L'intervento, in area urbana, appartiene alla sub-UTOE 1.1, San Vincenzo L'area di intervento (ST) è di 13.268 mq, La Superficie edificabile (o edificata) (SE) è di massimo 1800 mq. a destinazione residenziale. Sono consentiti massimo 38 di alloggi Altezza massima 2 piani. Indice di Copertura massimo è del 30%. L'intervento è subordinato alla realizzazione seguenti opere ed attrezzature pubbliche: − parcheggio pubblico per almeno n. 16 posti auto con accesso da via Tognarini; − verde pubblico (per una superficie minima di 1.200 mq.), da localizzare lungo via Tognarini quale fascia di filtro tra la strada e l'edificazione, compreso il percorso pedonale in alternativa al marciapiede; − realizzazione nell'area comunale della Cittadella di un edificio per servizi sociali e ricreativi (Ss), da destinare a sede delle associazioni con Superficie edificabile minima di 80 mq.; il progetto dovrà essere messo a punto di concerto con l'Amministrazione in fase di approvazione del Piano Attuativo.
3. Disposizioni specifiche	Dovranno essere praticate soluzioni progettuali tese a potenziare le connessioni tra il tessuto edilizio esistente e le nuove edificazioni di completamento urbano. Dovranno essere previste tipologie edilizie compatte, a ridefinire il margine urbano, mantenendo comunque alcuni varchi visuali verso il mare, in particolare nella parte alta. Per l'accesso alle nuove edificazioni e ai parcheggi dovrà essere prioritariamente utilizzata la viabilità pubblica esistente, limitando al minimo indispensabile la realizzazione di nuove strade e di superfici impermeabili.
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali	Dovranno essere previste soluzioni per la sistemazione dei suoli in grado di salvaguardare l'efficienza della rete di deflusso delle acque meteoriche lungo il versante collinare. Al fine di salvaguardare l'integrità geologica e geomorfologica dei suoli, la realizzazione di volumi totalmente o prevalentemente interrati è consentita purché non comporti significativi rimodellamenti del suolo.
5. Vincoli e tutele	

		 Tavola QC.1 vincoli
6. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'area è caratterizzata dai Depositi delle Sabbie Val di Gori e Sabbie Rosse di Donoratico [QMCa]. Da un punto di vista litotecnico in superficie sono presenti corpi detritici con elementi lapidei compresi tra 2 e 0,06 mm [E3]. Sul lato sud-ovest, esterno all'area, in parallelo allo sviluppo della galleria, è presente un impluvio tributario del Fosso del Renaione. IDROGEOLOGIA : permeabilità primaria medio–bassa. Problematiche idrogeologiche: zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007 **CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'** PERICOLOSITA' GEOLOGICA: bassa G.1. PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: P1 Battenti Tr 200: Assenza di battenti. **FATTIBILITA'** FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.2 con normali vincoli. FATTIBILITA' IDRAULICA Realizzabile dal punto di vista idraulico Non si applica la L.R. 41/2018.	

7. Valutazioni delle azioni	Nella sistemazione dei suoli dovrà essere mantenuta l'efficienza della rete di deflusso delle acque meteoriche lungo il pendio collinare. L'area è attualmente coltivata ma si configura di fatto come spazio verde intercluso all'interno del territorio urbano; non sono presenti sistemazioni agrarie di pregio e/o elementi vegetazionali di pregio. Nel RU l'area è inserita nel sottosistema insediativo del Paese nuovo I.7 ma non erano previsti interventi di trasformazione. Il PO prevede il completamento del tessuto esistente limitando l'edificazione al margine dell'area inedificata, lungo via Tognarini, e comprende un potenziamento delle attrezzature pubbliche.
8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	L'intervento a destinazione residenziale per la nuova edificazione in uno spazio tra il tessuto e la vialilità essietente è coerente con la crescita stabile dei residenti e con il riordino della viabilità. Pertanto è conforme con gli obiettivi del PS.

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

SCHEMA INQUADRAMENTO

Scheda Norma – PA03

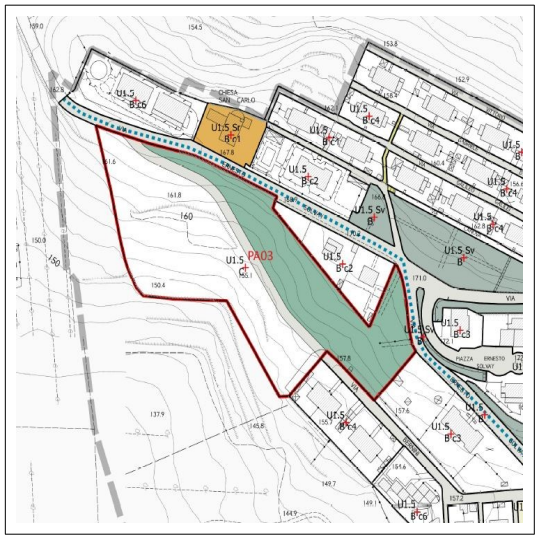
Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del PO	Descrizione Intervento P.O.
Ics	1.2	U1.5	Piano Attuativo in via Bernini a San Carlo a San Vincenzo

Inquadramento territoriale

Estratto cartografica tecnica regionale

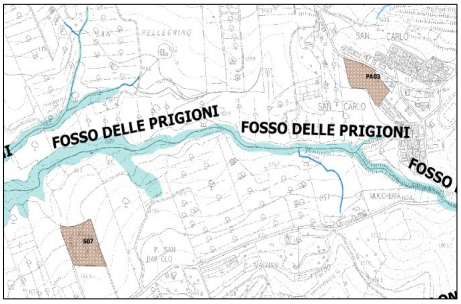
Estratto catastale
Foglio n. 6 particelle n. , parte di n. 47, 81,454, 80, 87, 57, 77, 451, 452

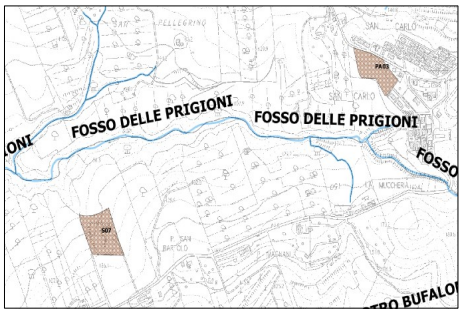
Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria

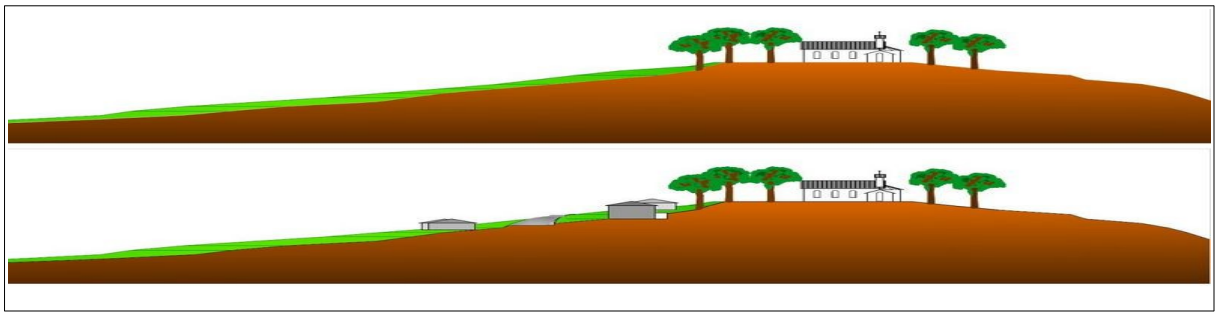
1. Descrizione dell'intervento	La proposta del Piano Attuativo riguarda un complesso intervento che comprende la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e turistico ricettivo a completamento del villaggio industriale di San Carlo e il riordino della viabilità di tra via Bernini e via Solvay, il potenziamento dei servizi e delle strutture.	
2. Norma	Gli obiettivi del progetto sono una modesta crescita sostenibile coerente con il disegno urbano ed omogenea all'impianto novecentesco, il potenziamento dei servizi pubblici e delle dotazioni collettive di tipo urbano, il rafforzamento delle attività turistico-ricettive volte alla valorizzazione delle risorse territoriali, naturali ed ambientali e la valorizzazione del rapporto funzionale tra il sistema insediativo ed il paesaggio agrario circostante. L'intervento, in area urbana, appartiene alla sub-UTOE 1.2, San Carlo. L'area di intervento (ST) è di 14.966 mq. La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima di 1.000 mq. a destinazione residenziale e 500 mq. a destinazione d'uso per attività turistico ricettive di tipo alberghiero. Il numero di alloggi massimo consentito è di 20 unità ; L'altezza massima pari 2 piani . L'Indice di Copertura massimo: 30% L'intervento è subordinato alle realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche: − strada pubblica in prolungamento della via Bernini e svincolo di innesto tra il nuovo tracciato e la via Solvay; − parcheggi pubblici per almeno 16 posti auto − verde pubblico per una superficie minima di 2.000 mq.	
3. Disposizioni specifiche	L'edificazione sarà localizzata lungo prolungamento di via Bernini. Dovranno essere previste tipologie insediative coerenti con il tessuto edilizio del villaggio. Il margine verso valle dovrà essere sistemato con alberature di specie appartenenti alla tradizione rurale del contesto.	
4. Prescrizioni per gli aspetti ambientali	Dovranno essere previste soluzioni per la sistemazione dei suoli in grado di salvaguardare l'efficienza della rete di deflusso delle acque meteoriche lungo il versante collinare. Al fine di salvaguardare l'integrità geologica e geomorfologica dei suoli, la realizzazione di volumi interrati è consentita purché non comporti significativi rimodellamenti del suolo. Dovranno essere salvaguardati i gruppi di alberature nella parte a monte.	
5. Vincoli e tutele	Nessun vincolo	 Tavola QC.1 vincoli
6. Condizioni alla	*Geologia/idraulica/sismica:*	

trasformazione	**SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'area è suddivisa tra due formazioni geologiche diverse, separate da un contatto tettonico. La parte nord, corrispondente alla parte di monte, risulta caratterizzata dalla Formazione del Macigno [MAC], la restante, dalla Formazione delle Argille a palombini [APA]. Nella zona centrale dell'area, dove è presente una esile fascia alberata, sono osservabili, blocchi sciolti di materiale calcareo ed arenaceo. Da un punto di vista litologico entrambe le 2 formazioni sopra citate sebbene con percentuali diverse sono caratterizate da argilliti. GEOMORFOLOGIA: da un punto di vista geomorfologico non si rilevano elementi particolari ad eccezione di una scarpatella morfologica, di circa 2 metri su cui insiste la fascia alberata centrale. Nella zona centrale del versante si osserva una morfologica ad impluvio. PENDENZE: la fascia di monte in aderenza alla strada (via Solvay) presenta una pendenza inferiore al 15%, mentre a valle della scarpatella richiamata in precedenza la pendenza risulta superiore con valori tra il 15 e 25%, IDROGEOLOGIA E IDRAULICA: Idrogeologia: permeabilità secondaria medio – bassa nella Formazione del Macigno e permeabilità secondaria da bassa a molto bassa nella Formazione delle Argilel a Palombini. Problematiche idrogeologiche: zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi del D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007. **CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'** PERICOLOSITA' GEOLOGICA: in corrispondenza della fascia sotto via Solvay, in un piccolo ambito dove la scarpata stradale risulta più ripida, viene attribuita una classe di Pericolosità geologica elevata [G.3]. La restante area ricade in classe di Pericolosità geologica media [G.2]. PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: Assente Battenti Tr 200: Assenza di battenti 

	 **FATTIBILITA'** FATTIBILITA' GEOLOGICA: Condizionata F.G.3 FATTIBILITA' IDRAULICA Realizzabile dal punto di vista idraulico Non si applica la L.R. 41/2018
7. Valutazioni delle azioni	Nella sistemazione dei suoli dovrà essere mantenuta l'efficienza della rete di deflusso delle acque meteoriche lungo il pendio collinare. Dovranno essere salvaguardati i gruppi di alberature nella parte a monte In considerazione della necessità di approfondimenti conoscitivi per le analisi sulla sostenibilità ambientale da correlare alle successive fasi di sviluppo in dettaglio del progetto, il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto alle procedure di cui alla LRT n. 10/2010. Attualmente l'area, adiacente al centro abitato di San Carlo, è inedificata ed alberata nella parte a monte. L'intento del PO è quello di dare continuità al tessuto edilizio esistente ed alla maglia viaria locale, tutelando gli elementi di rilievo e rispettando la conformazione morfologica dei suoli. Previsione analoghe sono contenute nel RU. In variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica vigente.
8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	L'intervento di nuova edificazione residenziale persegue l'intento di conformarsi con il tessuto del Villaggio di San Carlo salvaguardando e la tutelando l'organizzazione urbana e dei tessuti di formazione storica. Il Piano Attuativo contribuirà al totale riordino della viabilità esistente e di progetto. L'obiettivo è volto alla sostenibilità ed è fondato sulla valorizzazione delle risorse naturali ed ambientali a San Carlo. Promuove anche la crescita dei residenti stabili. Il Piano è coerente con gli obiettivi del PS.

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

SCHEMA INQUADRAMENTO



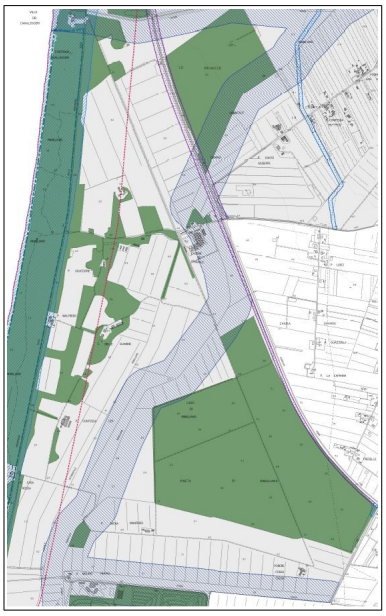
Scheda Norma – PA05

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del P.O.	Descrizione Intervento P.O.
Pbs	/	R4 – R4.3	Piano Attuativo Tenuta di Rimigliano

Inquadramento territoriale

Estratto cartografia Piano Operativo

1. Descrizione dell'intervento	La Tenuta di Rimigliano rappresenta un ambito di particolare rilevanza nel territorio comunale, da tutelare per i valori paesaggistici ed identitari in coerenza con le disposizioni del Piano Strutturale. A tali fini il Comune di San Vincenzo ha redatto una specifica variante al Regolamento Urbanistico approvata con delibera CC n 24 dell'8.4.2019 Pubblicata sul BURT n 21 del 22.5.2019 .
2. Norma	Gli interventi dettagliati nella variante al RU approvata con delibera CC n 24 dell'8.4.2019 sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera Tenuta **Le previsioni, provenendo da precedente programmazione urbanistica tuttora valida, conservano la loro efficacia fino alla loro scadenza. Alla scadenza l'area si intenderà non pianificata e sulla stessa si applicherà la disciplina di cui all'art. 105 della LRT 65/2014.**
3. Disposizioni specifiche	Il Piano attuativo, cui si rimanda, è stato adottato con Deliberazione del CC n 7 dell'8.2.2021 in corso di formazione.
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali	L'attuazione di interventi nelle aree a pericolosità idraulica elevata (I3 alluvioni poco frequenti) e molto elevata (I4 alluvioni frequenti) così come individuate negli studi, con particolare riferimento ai Poderi Chiusacce e Uguccione, è da intendersi subordinata alla redazione di uno studio, che dovrà documentare e meglio chiarire, in relazione alla tipologia di intervento previsto dal piano attuativo, le opere di cui all'art.8. Ciò anche tenuto conto del maggiore dettaglio progettuale di tipo urbanistico edilizio che sarà definito in tale successiva fase. **Lo studio dovrà essere sottoposto all'esame del Genio Civile nell'ambito del deposito delle indagini di supporto al piano attuativo.** Tutti gli approfondimenti necessari a meglio definire le condizioni di gestione del rischio e di non aggravio, documentando il raggiungimento di condizioni di rischio medio R2 laddove previsto, dovranno essere oggetto di specifici studi dettagliati in sede di Piano attuativo. È necessario che le soluzioni progettuali che interessano il reticolo dei corsi d'acqua vengano preventivamente condivise con il Genio Civile e con il Consorzio di Bonifica competente. Per i nuclei poderali NP 06 - NP 07 è necessario subordinare l'intervento a "opere di tipo d", ai sensi della L.R. 41/2018. La realizzazione delle opere di gestione del rischio individuale tra cui l'innalzamento arginale per un'altezza pari a circa 1,50 ml in dx del canale orientale di Rimigliano (reticolo di gestione di cui alla LRT 79/2012) nel tratto ricadente all'interno dell'area di variante dovrà essere realizzato dai richiedenti e tale previsione dovrà essere riportata nel Piano Attuativo e nella relativa convenzione. Aree pubbliche a standard: in assenza di specifiche indicazioni in merito al loro utilizzo l'attuazione è da ricondursi a quanto previsto dall'art. 13 della L.R. 41/2018 per le aree ricadenti in pericolosità idraulica elevata I3 (alluvioni frequenti). Ai fini della revisione delle mappe di pericolosità del PGRA, in quanto gli studi non sono stati estesi a livello di sottobacino, gli approfondimenti necessari e finalizzati al riesame delle mappe dovranno essere prodotti nell'ambito della formazione del Piano Operativo, attivando, preventivamente le opportune forme di coordinamento con l'Autorità di Bacino Distrettuale e comunque prima dell'adozione del Piano Attuativo. Nella redazione del Piano Attuativo dovranno essere recepite le prescrizioni e condizioni fornite da Arpat, ASL, Provincia di Livorno e Regione Toscana in merito alla risorsa idrica, smaltimento reflui, risparmio energetico, gestione dei rifiuti e gestione

	dell'azienda agricola. In sede di Piano Attuativo dovranno essere confermati, così come riportati nella relazione di verifica di coerenza al PIT - gli obiettivi, le direttive, le prescrizioni di cui alla scheda ambito 16 e, ove interessate, del sistema costiero - litorale sabbioso del Cecina, del PIT-PPR. Il Piano Operativo pertanto recepisce la disciplina della variante al R.U. per la Tenuta di Rimigliano – identificandola con la sigla PA05.	
5. Vincoli e tutele	- DM 1953 -DM 1967 - Vincolo paesaggistico art. 142 c. 1 lett. a) D.lgs. n. 42/2004 “Codice del paesaggio”; - Vincolo paesaggistico art. 142 c. 1 lett. c) D.Lgs. N. 42/2004 “ Codice del paesaggio “ - Vincolo paesaggistico art. 142 c. 1 lett. g) D.Lgs. N. 42/2004 “ Codice del paesaggio “ - fascia di rispetto ferroviario D.P.R. n. 753/1980 “Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”.	 Tavola QC.1 vincoli
6. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* Si rimanda agli studi di cui alla delibera C.C. n. 24 dell’ 8/4/2019 e della delibera C.C. n. 7 dell’8.2.2021. Con il piano Attuativo dovranno essere superate le condizioni specifiche di cui al precedente punto 4	
7. Valutazioni delle azioni	Scheda non soggetta a conformazione giusto verbale conferenza paesaggistica in data 26.10.2020. Da sottoporre a conferenza ai sensi art. 23 della disciplina del PIT/PPR. Il piano attuativo	
8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	Il Piano della Tenuta di Rimigliano è coerente con le previsioni del PS.	

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

Scheda Norma – PA06

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del PO	Descrizione Intervento P.O.
Icn	1.1	U3.1	Intervento in via Aurelia nord a San Vincenzo

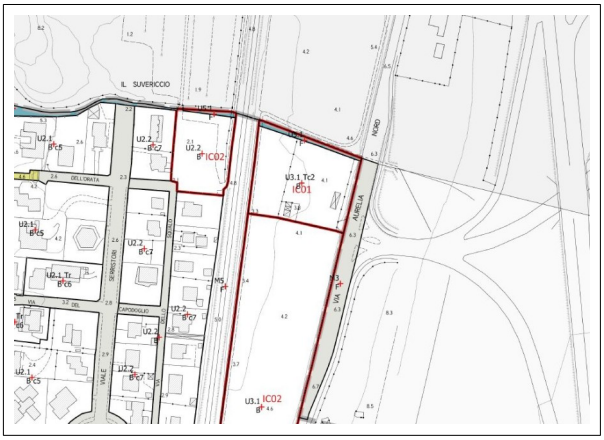
Inquadramento territoriale

Estratto cartografica tecnica regionale

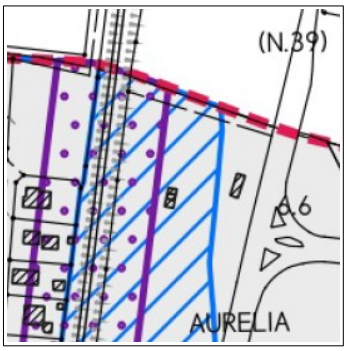
Estratto catastale

Foglio n. 1 particelle n. 195, parte di n. 11

Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	L'intervento prevede la realizzazione di un'area sosta camper (Tc2) in prossimità dello svincolo nord di uscita dalla Variante Aurelia con la realizzazione di un solo manufatto a servizio dell'attività.	
2. Norma	Gli obiettivi del progetto sono la qualificazione dell'offerta turistica e il miglioramento della viabilità urbana con l'allontanamento dal centro cittadino dei camper. L'Area di intervento (ST) è di 5.255 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo). È consentita la realizzazione di un manufatto a servizio dell'attività per una Superficie Coperta massima di 40 mq con un solo livello (Altezza HMax non superiore a 2,70 ml.). Tale struttura dovrà essere realizzata in legno o altro materiale leggero, con assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio. L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche: − Tracciato ciclopedonale di raccordo a quello previsto dall'intervento IC02; − Adeguamento dell'incrocio a raso dallo svincolo San Vincenzo nord sulla via Aurelia. - Adeguamento delle opere di urbanizzazione Il ~~PUC~~ PA definirà, ai sensi della LRT 86/2016 , le piazzole insediabili.	
3.Disposizioni specifiche		
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali	Il margine verso il tracciato ferroviario dovrà essere sistemato con alberature con funzione di mitigazione paesaggistica e acustica; dovranno essere adottate soluzioni progettuali per limitare l'impermeabilizzazione e non impedire la capacità filtrante dei suoli. Gli interventi potranno avere inizio solo dopo la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica del tratto terminale del fosso dei Cipressetti. Dovranno inoltre essere posti in opera interventi per il deflusso e la regimazione delle acque meteoriche provenienti dalla scarpata ferroviaria.	
5. Vincoli e tutele:	– D.M. 1953 – D.M. 1967 − Vincolo Paesaggistico art. 142 c. 1 lett. a) .lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" . − Fascia di rispetto ferroviario D.P.R. n. 753/1980. -Fascia di rispetto stradale codice strada	 Tavola QC.1 Vincoli
6. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'area posta tra la vecchia Aurelia e la linea ferroviaria è caratterizzata dai depositi delle Sabbie Val di Gori e Sabbie Rosse di Donoratico [QMCa]. Da un punto di vista litotecnico in superficie sono presenti corpi detritici con elementi lapidei compresi tra 60 e 2 mm. GEOMORFOLOGIA: Non sono presenti elementi geomorfologici di alcun tipo.	

PENDENZE: le aree risultano sub-pianeggianti con una leggera pendenza verso ovest. L'acclività risulta pertanto inferiore al 15%. L'intero comparto risulta circoscritto da un piccolo argine.

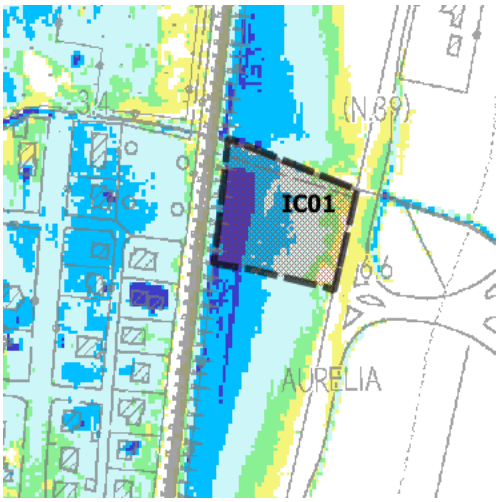
IDROGEOLOGIA : permeabilità primaria medio – bassa, area non rilevante o non classificabile (via Aurelia nord).

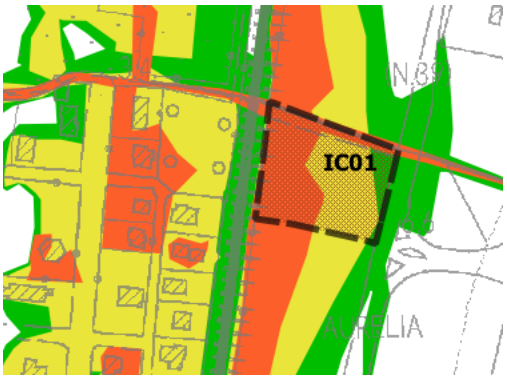
CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: bassa P.G.1

PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: P3

Magnitudo: Molto severa, in parte severa
Battenti Tr 200: compresi fra 50 e 160 cm





FATTIBILITA'

FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G. 2 con normali vincoli

FATTIBILITA' IDRAULICA : Trattandosi di una zona sosta camper si applica l'articolo 13 comma 4 della L.R. 41/2018: *"Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica possono essere realizzati parcheggi in superficie, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in*

	caso di eventi alluvionali". L'area beneficia dell'opera di messa in sicurezza idraulica prevista sul Fosso dei Cipressetti per la variante ex-conservificio, a seguito della quale residuano nell'area battenti inferiori a 50 cm e pertanto in condizioni di rischio R2. *Battenti Tr 200 in scenario di progetto con inserimento delle opere idrauliche di contenimento dei volumi esondati dal Fosso Cipressetti.* In assenza di opera strutturale di messa in sicurezza sul Fosso dei Cipressetti si dovrà prevedere il rialzamento del piano campagna fino a ottenere un rischio residuo R2, compensando i volumi occupati all'interno del lotto, per non aggravare il rischio verso aree contermini. Trattandosi di intervento convenzionato, sottoposto a parere del Genio Civile, il progetto dovrà contenere uno studio idraulico finalizzato a definire le condizioni di gestione del rischio ed il non aumento dello stesso. Inoltre trattandosi di aree di sosta assimilabili a parcheggi pubblici: • Non dovranno avere manufatti o strutture fisse che possano costituire ostacolo alla propagazione dei deflussi e dovranno essere dotati di elementi pesanti perimetrali, trasparenti da un punto di vista idraulico, che possano evitare il trascinamento delle automezzi in caso di piena, tipo "panettoni", dissuasori in cls o metallici, barriere metalliche o simili. L'ingresso e l'uscitadal parcheggio dovrà essere orientata in modo che la lama d'acqua non possa trascinare fuori dal perimetro del parcheggio eventuali autovetture movimentate per galleggiamento; • dovranno essere dotati di dispositivi permanenti di informazione del rischio di alluvione (cartellonistica) e dispositivi di allarme (display luminosi, sirene) da attivare all'occorrenza in caso di possibilità del verificarsi di eventi alluvionali. I display dovranno indicare il grado di allerta meteo (giallo, arancio o rossa), con indicazione dell'eventuale inaccessibilità ai parcheggi. La gestione della messagistica e delle procedure di sgombero rimane in capo al Comune con la filiera della Protezione Civile. In caso di allerta meteo rosso, almeno tre ore prima del verificarsi dell'evento, si dovrà procedere con la chiusura dei parcheggi; • L'ubicazione dei nuovi parcheggi in deve essere riportata nel Piano di Protezione Civile Comunale.
7. Valutazioni delle azioni	L'intervento porta al recupero di un'area dismessa e/o sottoutilizzata di dimensione molto limitata (circa 5.200 mq.) dove il RU prevedeva la possibilità di realizzare nuove edificazioni per attività ricettive fino ad un massimo di 250 mq.di s.l.p., oltre alla dotazione di servizi (reception eservizi igienici) utilizzabili anche d'inverno. La nuova, unica, struttura ammessa deve essere realizzata con

	materiale leggero, senza opere di fondazione. Le superfici impermeabilizzate dovranno essere limitate a quanto strettamente indispensabile alla funzionalità. La proposta attribuisce un ruolo compatibile, per le caratteristiche dei luoghi e per il buon livello di accessibilità, all'area residuale benchè sia chiusa tra la viabilità principale, la ferrovia, il fosso e, a sud, il nuovo insediamento previsto nell'ambito della riconversione dell'ex-conservificio. L'intervento è sostenibile per quanto concerne la disponibilità delle risorse e la dotazione delle infrastrutture per le quali dovranno essere realizzate opere di piantumazione e barriere contro il rumore.
8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	L'intervento promuove l'attività turistica con la realizzazione di una sosta temporanea dei camper attrezzata in una zona un tempo utilizzata per attività amatoriali. Lo stesso è quindi coerente con gli obiettivi del PS.

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alle procedure di cui all'art. 23 della disciplina del PIT.

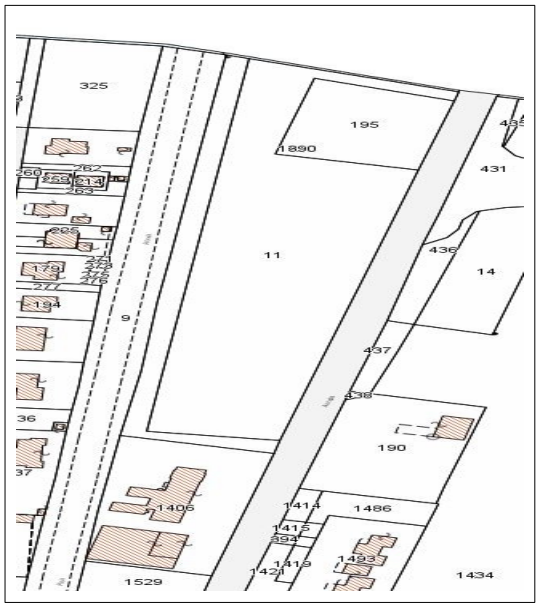
Scheda Norma – PA07

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del P.O.	Descrizione Intervento P.O.
Icm	1.1	U3.1	Intervento soggetto a PUC in via Aurelia nord, via dello Squalo a San Vincenzo

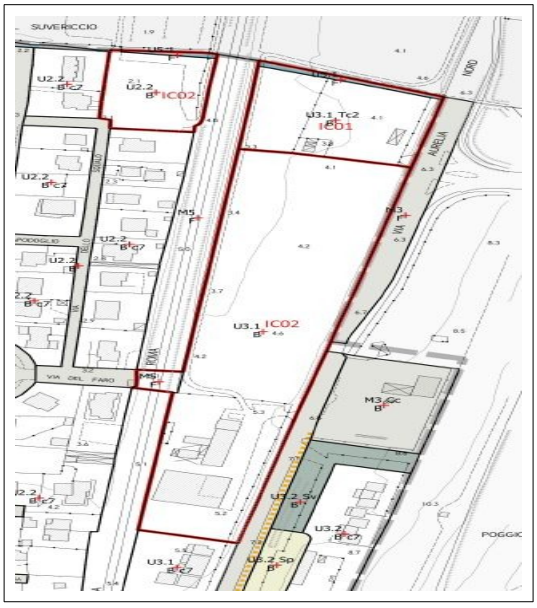
Inquadramento territoriale

Estratto cartografica tecnica regionale

Estratto catastale
Foglio n. 1 particelle n. 1406, 238, 11,325



Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	Il progetto di trasformazione riguarda l'area dell'ex Conservificio già oggetto di previsioni insediative, solo in parte attuate, nel previgente Regolamento Urbanistico e oggetto di una specifica variante al Regolamento Urbanistico, approvata con delibera C.C. n 25 dell'8.4.2019. Pubblicato sul B.U.R.T n° 19 del 08/05/2019
2. Norma	Il Piano Operativo a seguito delle osservazioni della 1° conferenza paesaggistica e a seguito di confronto con la proprietà modifica la disciplina della variante semplificata al R.U. Ex Conservificio, così come approvata. Gli obiettivi del progetto sono il completamento urbano delle aree poste all'estremità nord del sistema insediativo, il potenziamento delle dotazioni pubbliche e dei servizi attraverso la realizzazione di spazi da destinare a parcheggi ed il collegamento del mare e delle aree urbane poste a valle della ferrovia con quelle poste a monte e, in particolare, con il quartiere dell'Acquaviva. L'area di intervento (ST): 22.251 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo). La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima: - 1.700 mq. con destinazione residenziale nel lotto posto a monte del tracciato ferroviario sulla via Aurelia Nord ; - 1.250 mq. con le destinazioni d'uso di cui all'art. 9 ad esclusione della residenza attraverso il recupero o la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti dell'ex conservificio (mq 550) e dell'edificio a nord dello stesso compreso il portico (mq 700) ; numero alloggi massimo: 38 numero piani massimo: 2; Indice di Copertura massimo: 30% L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche: – opere di attraversamento ciclopedonale della ferrovia; – parcheggi pubblici da localizzare con il Piano Attuativo nell'area a monte della linea ferroviaria e nell'area dell'ex capannone carnevale; – cessione delle aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi pubblici
3. Disposizioni specifiche	Il progetto è attuabile per stralci funzionali, da definire in sede di approvazione del PA con le seguenti prescrizioni: – l'intervento residenziale deve essere realizzato contestualmente alla realizzazione del sottopasso e del parcheggio pubblico in via dello Squalo, il rilascio dei certificati di abitabilità degli edifici residenziali è subordinato alla consegna delle suddette opere pubbliche da cedere al Comune collaudate. – l'intervento nell'area dell'ex capannone carnevale potrà essere realizzato solo previo intervento di messa in sicurezza idraulica dell'area ; – gli interventi di ristrutturazione dell'ex Conservificio e del fabbricato adiacente possono essere realizzati in qualsiasi momento successivo alla stipula della convenzione. La progettazione ed il PA dovranno assicurare che i nuovi insediamenti siano coerenti e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterare la qualità morfologica e percettiva dei tipi edilizi, dei materiali, dei colori e delle altezze. Gli edifici dovranno mantenere il valore storico–identitario e dovrà essere presentato un progetto del verde e delle schermature affinché costituiscano un

	adeguato filtro lungo le infrastrutture. Dovranno essere adottate le misure di mitigazione ambientale e di monitoraggio di cui al Rapporto Ambientale di VAS.
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali	– La progettazione dovrà assicurare che le nuove espansioni siano coerenti e opportunamente inserite nel contesto paesaggistico senza alterare la qualità morfologica e percettiva dei tipi edilizi, dei materiali, dei colori e delle altezze. – Gli edifici dovranno mantenere il valore storico - identitario e dovrà essere presentato un progetto del verde e delle schermature affinché costituiscano un adeguato filtro lungo le infrastrutture presenti che circoscrivono l'intervento. Lo studio idraulico dovrà essere sottoposto all'esame del Settore Genio Civile prima dell'approvazione del PA secondo le condizioni stabilite con parere e di seguito riportate: – lo studio finalizzato a definire le condizioni di gestione del rischio ed il non aumento dello stesso dovrà essere rivalutato tenendo presente le carenze di analisi evidenziate in allegato alla presente nota. Sulla base degli esiti dei suddetti approfondimenti dovrà essere verificata l'efficacia delle opere necessarie per l'attuazione delle trasformazioni nel rispetto della L.R. 41/2018 o la necessità di progettare ulteriori opere di cui all'art 8 della L.R. 41/2018; – lo studio dovrà inoltre valutare la compatibilità dell'intervento in relazione alla conseguente riorganizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche nelle aree limitrofe e derivanti dalla nuova urbanizzazione garantendo il non aumento del rischio; – La quota di imposta del piano di calpestio dei fabbricati non potrà essere inferiore alla quota di 6,30 m slm (pari alla quota di sommità del rilevato ferroviario più franco idraulico) al fine di risultare in sicurezza anche nell'ipotesi di eventuali allagamenti dovuti ad ostruzioni degli attraversamenti ferroviari e nei confronti di possibile sormonto del rilevato stradale della Vecchia Aurelia; – il bilancio dei volumi tra riporti e scavi di materiale da utilizzare per la realizzazione del terrapieno e la realizzazione dell'invaso previsto non dovrà risultare positivo, così da non diminuire in alcun modo l'attuale volume di invaso a tergo del rilevato ferroviario posto a quota inferiore a + 6,0 m slm; – poiché il rilevato ferroviario dalla documentazione prodotta risulta svolgere un ruolo di opera di ritenuta a bocca tarata parte integrante della stessa opera idraulica, per risolvere tale interferenza dovrà essere realizzato un nuovo argine parallelo alla infrastruttura ferroviaria ad est della stessa, al quale demandare la funzione di opera idraulica di ritenuta con bocca tarata. – Nella realizzazione del terrapieno dovrà essere garantita la continuità del deflusso delle acque di esondazione del Fosso delle Rozze, ai fini del non aggravio del rischio. – L'intervento è subordinato alla preventiva realizzazione dell'opera idraulica

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">da realizzarsi preventivamente e l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata al collaudo dell'opera.

– Sottopasso

– Le condizioni di sicurezza degli accessi devono essere rivalutati a seguito degli esiti degli approfondimenti dello studio sopra enunciati;
– gli accessi non dovranno comunque essere disposti perpendicolarmente al flusso principale della corrente di esondazione e non dovranno avere quota inferiore alla sopra prescritta quota di sicurezza di imposta dei fabbricati;
– resta in capo al Comune l'adozione di misure preventive atte a regolarne l'uso in caso di eventi alluvionali.

La realizzazione del parcheggio è subordinata alla realizzazione delle "opere di tipo c" come indicate nella relazione idraulica della Variante al RU approvata e si propone di valutare la realizzazione di uno scannafosso laterale opportunamente dimensionato e orientato rispetto al flusso di esondazione ed allontanare le acque verso il Fosso dei Cipressetti, senza aggravio del rischio.

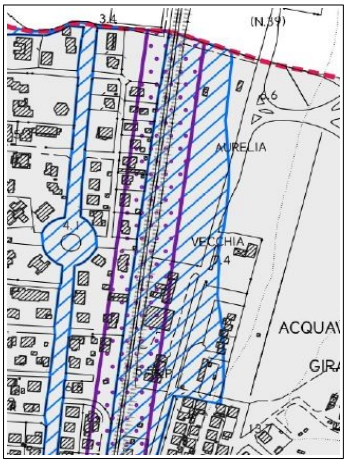
Con riferimento all'area di variante si richiama la necessità di acquisire le necessarie autorizzazioni ai fini della previsioni in argomento previste dal DPR 753/1980 per le porzioni ricomprese nella fascia di rispetto ferroviario, nonché l'autorizzazione e l'omologazione ai sensi del R.D. 523/1904.</td></tr>
<tr><td>5. Vincoli e tutele:</td><td>- DM 1953 – DM 1967
− Vincolo Paesaggistico art. 142 c. 1 lett. a) D.lgs. n. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.
-Fascia di rispetto ferroviario D.P.R. n. 753/1980.
- Fascia di rispetto stradale codice strada</td><td> 

Tavola QC.1 vincoli</td></tr>
<tr><td>6. Condizioni alla trasformazione</td><td colspan="2"><u>Geologia/idraulica/sismica:</u>

Si rimanda agli studi di cui alla D. C.C. n. 25 dell’08.04.2019 così come aggiornati con gli studi allegati al presente P.O.

GEOLOGIA E LITOLOGIA L’area posta tra la vecchia Aurelia e la linea ferroviaria è caratterizzata dai depositi delle Sabbie Val di Gori e Sabbie Rosse di Donoratico [QMCa]. Da un punto di vista litotecnico in superficie sono presenti corpi detritici</td></tr>
</table>

	con elementi lapidei compresi tra 60 e 2 mm. Stessa caratterizzazione geologica e litologica è riconducibile all'areale posto su via dello Squalo. **GEOMORFOLOGIA**: Non sono presenti elementi geomorfologici di alcun tipo. **PENDENZE**: le aree risultano sub-pianeggianti con una leggera pendenza verso ovest. L'acclività risulta pertanto inferiore al 15% **PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** Le aree ricadono in classe di Pericolosità bassa P.G.1 **FATTIBILITA' GEOLOGICA:** F.G.2 Da un punto di vista idraulico l'area a monte della ferrovia è in parte interessata da P2/P3 ma anche da P1 nella porzione più meridionale in corrispondenza dei fabbricati esistenti. L'area a valle della ferrovia è invece caratterizzata da P3. I battenti sono graduati fra 0 e 1.0 m nella porzione nord a monte della ferrovia, mentre sono prevalentemente inferiori a 0.25 m nella porzione sud. Nell'area ad ovest della ferrovia i battenti sono invece compresi fra 50 cm e 1.0 m. La magnitudo è graduata fra moderata e molto severa. Come riportato nel parere del genio civile l'intervento è fattibile alle seguenti condizioni: • In fase di PA dovrà essere effettuato l'aggiornamento dello studio idraulico, con recepimento delle modifiche richieste, individuando puntualmente battenti, magnituto e pericolosità. Sulla base degli esiti dello studio idraulico dovranno conseguentemente aggiornate le quote di messa in sicurezza dei parcheggi, dei piani di calpestio dei fabbricati, dell'accesso al sottopasso e dimensionare le opere strutturali necessari per la riduzione del rischio idraulico; • Per i parcheggi si dovrà prevedere o un'opera strutturale che riduca il rischio a R2 oppure il rialzamento del piano campagna fino a ottenere un rischio residuo R2. Nel PA si dovrà verificare e dimensionale la migliore soluzione, individuando anche le misure di gestione del rischio • Per gli interventi sui fabbricati esistenti si dovrà procedere al rialzamento del piano di calpestio al di sopra del battente, ed eventuale compenso dei volumi se dovessero essere aumentati gli ingombri in superficie a terra • Per le nuove costruzioni ricadenti in P3 con magnitudo severa o molto severa realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica, qualora la magnitudo fosse moderata rialzamento sopra il piano di calpestio e compenso dei volumi • Per il sottopasso occorre definire la quota di accesso in sicurezza, da valutarsi sull'aggiornamento dello studio idraulico da effettuare
7. Valutazioni delle azioni	**Scheda modificata, in accordo con il proponente, per la conformazione** Nel presente capitolo si riportano le misure di mitigazione individuate con la procedura di VAS della variante al RU approvata per l'intervento in esame. Le misure dovranno essere riportate nella disciplina del PA. Gli obbiettivi di mitigazione indicati potranno essere conseguiti anche con soluzioni alternative o integrative a queste ultime, che saranno valutate in sede esecutiva, previa

	dimostrazione della loro efficacia. 1 Acqua • - Predisporre reti idriche duali all'interno dei fabbricati. • - Adottare soluzioni impiantistiche di risparmio idrico coerenti con quanto previsto nei bilanci idrici espressi in sede di valutazione ambientale, quali ad esempio limitatori di flusso, erogatori a clikclak, scarichi a doppio pulsante, rubinetti con fotocellula (escluso residenziale) o altre soluzioni di uguale o migliore efficacia complessiva. • - Limitare le aree irrigate dei giardini utilizzando specie macroterme o con fabbisogno idrico similare. • - Prevedere il recupero per usi non potabili delle acque piovane provenienti dai tetti. • - Realizzare serbatoi nei pressi degli edifici, dimensionati come indicato nel Rapporto Ambientale e riassunto nella tabella seguente, per lo stoccaggio per l'accumulo e il recupero delle acque meteoriche, con volumi delle vasche da dimensionare ai sensi delle norme uni vigenti (UNI 11455:2012). • - Prevedere sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia 2 Idrogeologia e suolo • - Adottare le misure indicate nella Relazione idrologica-idraulica di fattibilità e nella Relazione geologica di fattibilità, in particolare realizzare un'area di laminazione e prevedere la nuova edificazione in quota di sicurezza idraulica per portata duecentennale. • - Compensare l'incremento di deflussi dovuti all'impermeabilizzazione o all'occupazione di volumi di allagamento di piena con opportuni sistemi di accumulo dimensionati su pioggia duecentennale e durata 1 ora. • - Favorire pavimentazioni ad alta permeabilità che consentano di raggiungere coefficienti di deflusso per l'intera area in linea con quelli definiti nel Rapporto Ambientale, ovvero 0.5-0.6, favorendo l'utilizzo di uso di tappeti erbosi rinforzati con ghiaia o grigliati per gli stalli, pavimentazione in calcestruzzo drenante o con canaletti di smaltimento, vialetti in ghiaia o in altra soluzione permeabile per l'accesso pedonale, ecc. • - Alternare zone impermeabili o zone modestamente permeabili ad aree permeabili (e.g. aiuole, alberi, ecc.) con elevata permeabilità verso le quali far defluire l'acqua. 3 Aria, traffico e rumore • - Prevedere prioritariamente sistemi di produzione energetica senza emissioni locali. • - Attuare misure di razionalizzazione del traffico e incremento della sicurezza quali: limitazione dell'attraversamento della mezzeria per gli accessi su corsia opposta, apposizione di limiti di velocità e dossi rallentatori, apposizione di segnaletica orizzontale e verticale anche luminosa, razionalizzazione degli accessi. • - Prevedere l'inserimento di una rotatoria con risistemazione dello svincolo della variante Aurelia (SS1), se verificata la fattibilità, la funzionalità e l'efficacia da parte dei soggetti gestori delle viabilità interessate. • - Prevedere la collocazione di una stazione di bike sharing all'interno del parcheggio pubblico • - Prevedere una fermata con pensilina per il trasporto pubblico. • - Realizzare percorsi ciclo-pedonali di collegamento con la viabilità urbana. • - Installare postazioni di ricarica di mezzi elettrici. • - Contenere le attività rumorose potenzialmente impattanti nei confronti dei recettori limitrofi. • - Installare cartellonistica per l'indicazione di percorsi pedo-ciclabili e, lungo la viabilità, di presenza di parcheggio intermodale. • - Collocare sistemi per l'abbattimento del rumore derivante dalle

	infrastrutture (ferrovia e Aurelia 4 corsie) e dalla viabilità vecchia Aurelia, previa progettazione sulla base di studio previsionale di clima acustico. • - Concordare, con le autorità competenti (comune, provincia, Ferrovie dello Stato), l'introduzione di limiti di velocità, asfalti assorbenti antirumore e altre misure nei tratti delle infrastrutture che influenzano la qualità acustica del sito in questione. • - Attuare in fase di cantiere il contenimento delle polveri tramite misure quali: apposizione di limiti di velocità e dossi rallentatori, limitazione della dimensione dei cumuli di materiale arido vicino al confine di proprietà, eventualmente coprendo con teli quelli di dimensione maggiore, attuazione quando necessario di bagnamenti del fondo stradale, quando necessario. 4 Paesaggio e beni storico culturali • - Effettuare in fase di progetto uno studio di inserimento paesaggistico complessivo degli interventi. • - Favorire l'utilizzo di tipologie edilizie, materiali, cromatismi e particolari costruttivi coerenti con la tradizione locale. Non ostacolare la visibilità della struttura recuperata dell'ex conservificio. • - Nel progetto del verde, valutarne la collocazione e le specie anche in funzione degli effetti di schermatura di elementi di disturbo o scarso valore estetico. 5 Natura e biodiversità • - Utilizzare per le sistemazioni e per le opere idrauliche tecniche di ingegneria naturalistica, comunque evitando l'utilizzo di materiali artificiali quali calcestruzzo, acciaio o materiali plastici, salvo specifiche necessità di sicurezza non risolvibili in altro modo. • - Destinare la zona di laminazione ad area naturalistica, con specifica progettazione ambientale. • - Mantenere o potenziare le fasce vegetali riparie lungo i corsi d'acqua. • - Prevedere la piantagione di essenze vegetali autoctone, non allergeniche e idonee per l'assorbimento di particolato e ozono. 6 Rifiuti • - Prevedere il riuso delle terre di scavo nell'area, ove compatibile ai sensi di legge. • - Prevedere la realizzazione di un'area di raccolta rifiuti, con cassonetti indifferenziati e differenziati, raggiungibili dal servizio di raccolta di idonea dimensione e collocazione, concordata con il soggetto gestore. • - Prevedere all'interno e nelle pertinenze degli edifici aree di idonea dimensione per l'installazione di bidoni di raccolta differenziata. • - Prevedere aree potenzialmente destinabili alla raccolta porta a porta. • - Dotare le strutture non residenziali di pannelli di sensibilizzazione e informazione in merito alla raccolta differenziata. 7 Consumo di risorse • - Adottare criteri di bioedilizia ed edilizia sostenibile, mediante l'applicazione delle Linee guida per l'edilizia sostenibile della Regione Toscana o applicando un sistema di certificazione (Leed, Breeam,cc.). 8 Energia • - Studio dell'orientamento degli edifici e del layout interno al fine di favorire il contenimento dei consumi. • - Realizzare di involucri edilizi e altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno, coerentemente con gli obbiettivi di risparmio energetico, con particolare attenzione al contenimento • - dovranno essere adottate le misure di monitoraggio (ambientale di cui al Rapporto Ambientale di VAS v. punto 9).

8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	Trattasi di recupero di area dismessa, realizzazione di importanti opere pubbliche in totale coerenza con il Piano Strutturale

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alle procedure di cui all'art. 23 della disciplina del PIT.

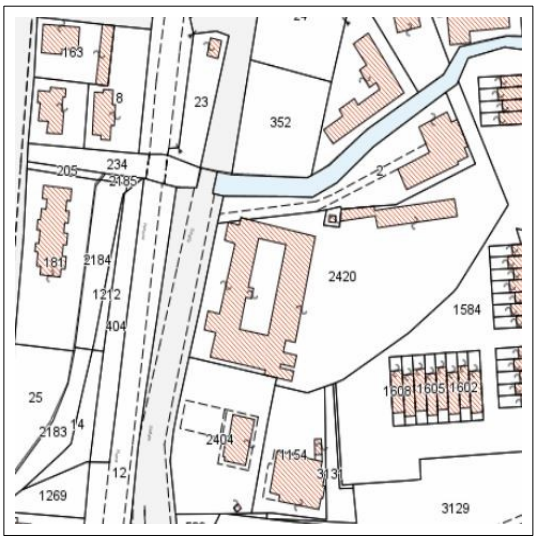
Scheda Norma – PA08

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del P.O.	Descrizione Intervento P.O.
Icn	1.1	U3.1	Intervento in via Aurelia nord, via dei Macelli a San Vincenzo

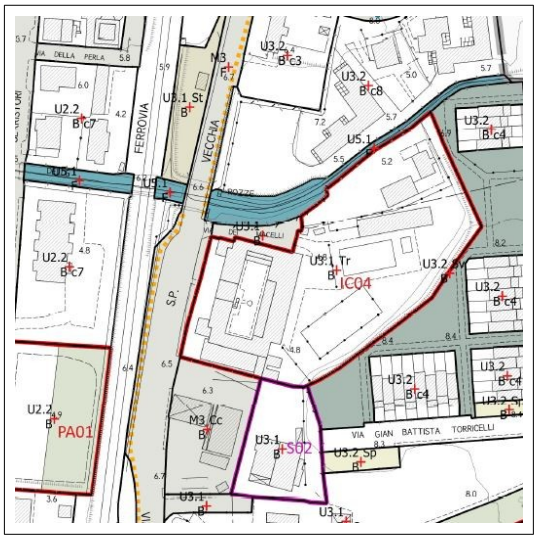
Inquadramento territoriale

Estratto cartografica tecnica regionale

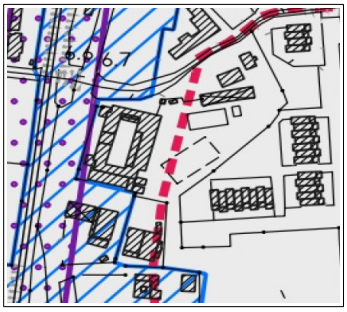
Estratto catastale
Foglio n. 2 particella n. 2420



Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	Il progetto riguarda il riordino ed il completamento dell'area degli ex macelli finalizzato alla qualificazione e al potenziamento dei servizi connessi alla struttura ricettiva esistente.	
2. Norma	L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione e il potenziamento dell'offerta turistico alberghiera e la realizzazione di interventi di risagomatura e contenimento delle sponde del Fosso Val delle Rozze e la messa in sicurezza idraulica delle aree. L'area di intervento (ST) è di 9.599 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo); La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima è equivalente al recupero delle superfici esistenti (480 mq.) ad attività turistico-ricettive (Tr) tramite ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia. Per l'edificio principale su via Aurelia nord sono previsti gli interventi ammessi dalla classe C3, il numero piani massimo è 2 (per i nuovi edifici) e l'Indice di Copertura massimo non superiore a quello esistente. L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche: − consolidamento delle strutture di contenimento dell'alveo del fosso delle Rozze con la contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica - proseguimento pedonale della via Torricelli fino all'ingresso della Proprietà;	
3. Disposizioni specifiche		
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali	Nel caso di sostituzione edilizia la ricostruzione dovrà avvenire con l'arretramento dal corso del fosso delle Rozze e aumento delle superfici fltranti. Non potranno comunque essere previste opere che comportino una diminuzione delle superfici filtranti e dovrà essere salvaguardato il filare alberato a margine sud dell'area.	
5. Vincoli e tutele	- D.M. 1953 - D.M. 1967 - Vincolo Paesaggistico art. 142 c. 1 lett. a) D.lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"; - Fascia di rispetto stradale codice strada	 Tavola. QC.1 vincoli
6. Condizioni alla trasformazione	Geologia/idraulica/sismica: **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'intero comparto è caratterizzato da depositi alluvionali recenti ed attuali [b] . Da un punto di vista litologico, sono presenti terreni con prevalenza di argille a bassa consistenza. GEOMORFOLOGIA: non si rilevano elementi geomorfologici particolari PENDENZE: l'area si presenta sub pianeggiante con leggera inclinazione verso ovest. Il comparto pertanto rientra nella classificazione della acclività inferiore al 15%. IDROGEOLOGIA : permeabilità primaria media. Problematiche idrogeologiche: zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007.	

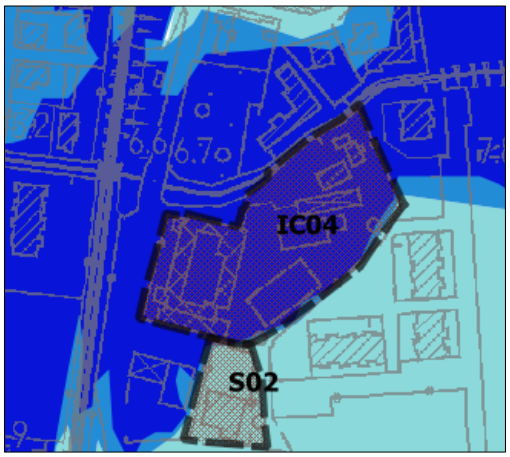
CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'

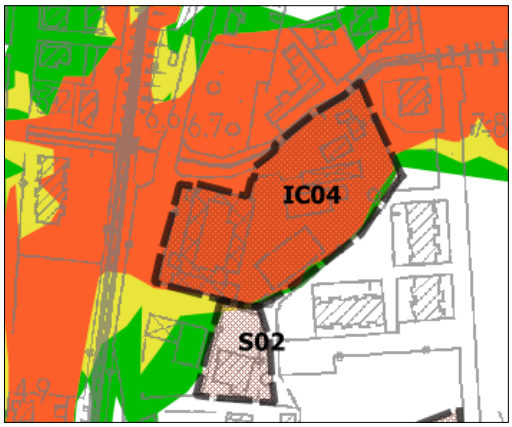
PERICOLOSITA' GEOLOGICA: media G.2

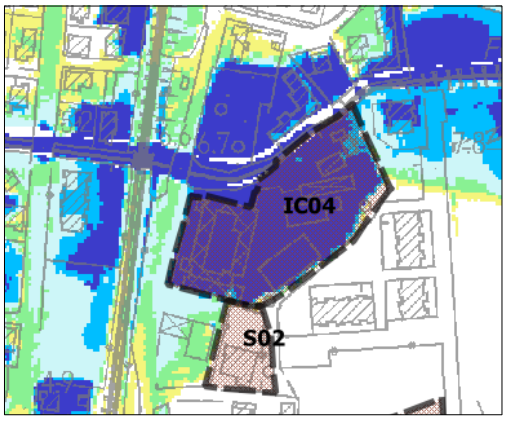
PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: P3

Magnitudo: Molto Severa

Battenti Tr 200: Superiori a 150 cm.







FATTIBILITA'

FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.2 con normali vincoli

	FATTIBILITA' IDRAULICA : Trattandosi di patrimonio edilizio esistente l'intervento è attuabile tramite l'articolo 12 della L.R. 41/2018, con riferimento esclusivamente alle disposizioni contenute nell'articolo. Nello specifico, nelle aree per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo le seguenti limitazioni: • Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche; • Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree; • Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d). • Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, per la realizzazione degli interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d). • Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). • Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b). • Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.

	Pertanto l'intervento dovrà essere realizzato secondo le specifiche di intervento sopra riportate.
7. Valutazioni delle azioni	L'intervento è finalizzato al recupero e riqualificazione dell'area degli ex macelli da tempo dismessa ed in precarie condizioni di conservazione e alla qualificazione e potenziamento dei servizi connessi alla struttura ricettiva esistente. Per gli interventi è prevista la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia con spostamento dei volumi all'interno del lotto. L'intervento promuove l'offerta turistico alberghiera. Il PA disciplinerà la previsione del prolungamento di via Torricelli per consentire un nuovo accesso alla struttura ricettiva, andando a interessare direttamente il quartiere dell'Acquaviva e la realizzazione di interventi di risagomatura e contenimento delle sponde del Fosso Val delle Rozze e la messa in sicurezza idraulica delle aree.
8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	L'intervento promuove il recupero dell'area degli ex macelli da tempo dismessa ed in precarie condizioni di conservazione e alla qualificazione e potenziamento dei servizi connessi alla struttura ricettiva oggetto di ristrutturazione e riqualificazione. Lo stesso è quindi coerente con gli obiettivi del PS.

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE

Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alle procedure di cui all'art. 23 della disciplina del PIT.

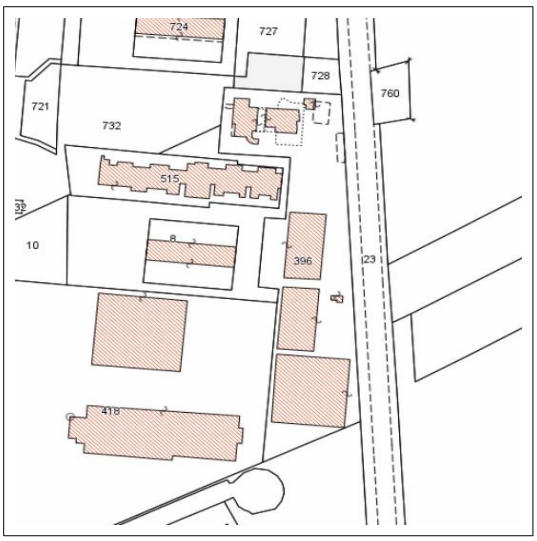
Scheda Norma – PA09

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del PO	Descrizione Intervento P.O.
Icm	1.1	U2.2	Intervento al Villaggio San Luigi, via Friuli, a San Vincenzo

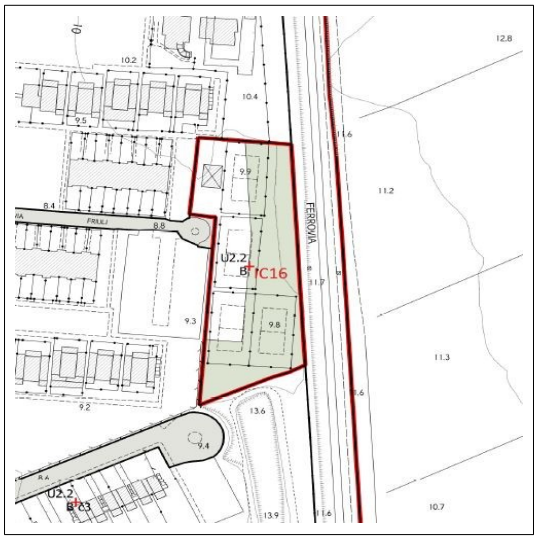
Inquadramento territoriale

Estratto cartografica tecnica regionale

Estratto catastale
Foglio n. 14 particella n. 396

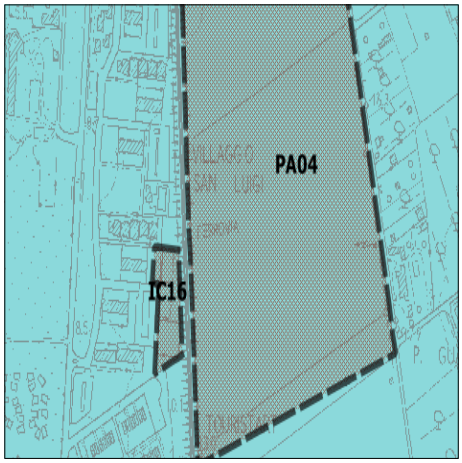
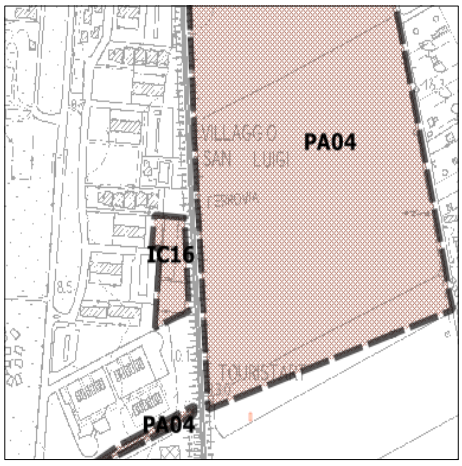


Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	La previsione della nuova edificazione residenziale è all'interno di un'area già completamente edificata negli anni settanta, compresa fra la viabilità esistente e la ferrovia. L'intervento si colloca su un terreno già occupato da campi da tennis facenti parte della lottizzazione San Luigi abbandonati da anni.	
2. Norma	L'intervento prevede una nuova edificazione a destinazione residenziale per completare l'edificazione esistente nel Villaggio San Luigi, con la riqualificazione dell'area dei campi da tennis ora dismessa. L'area di intervento (ST) è di 5.393 mq. (subUTOE 1.1, San Vincenzo). La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima è di 200 mq. con destinazione residenziale comprensiva delle superfici esistenti, oltre a 300 mq. per autorimesse a servizio degli alloggi del Villaggio. Il numero massimo previsto è di 4 alloggi L'Altezza massima è 2 piani (1 piano per gli edifici destinati ad autorimesse) L'Indice di Copertura massimo del 30%. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla sistemazione – asfaltatura , realizzazione piazzole cassonetti e nuova segnaletica - dell'incrocio che da via della Principessa conduce al parco di via Tridentina e piantumazione radure parco via Tridentina secondo un progetto da definire in sede di approvazione del PA	
3.Disposizioni specifiche:	L'edificazione residenziale sarà localizzata nella parte nord, in sostituzione dell'edificio di servizio agli impianti sportivi, mantenendo l'orientamento e gli allineamenti degli edifici del Villaggio. Le autorimesse saranno localizzate accanto al parcheggio a raso, con accesso dalla racchetta interna che parte da via Friuli.	
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali	La fascia verso la ferrovia dovrà essere mantenuta a verde, per densificare le alberature in modo da rafforzare la fascia di filtro rispetto alla ferrovia stessa. Dovranno essere posti in opera interventi di deflusso e regimazione delle acque meteoriche provenienti dalla scarpata ferroviaria. Al fine di salvaguardare l'integrità geologica e geomorfologica dei suoli, è vietata la realizzazione di volumi interrati e dovranno essere previste soluzioni per la sistemazione dei suoli in grado di mantenere l'efficienza della rete idrografica di superficie per il deflusso delle acque meteoriche.	
5. Vincoli e tutele	- DM 1953, DM 1967. - Fascia di rispetto ferroviario D.P.R. n. 753/1980.	 Tavola QC.1 vincoli
6. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'intero comparto è caratterizzato dai depositi pleistocenici di Sabbie di Val di Gori e Sabbie di Donoratico [QMCa]. Da un punto di vista litotecnico sono presenti corpi detritici con granuli comprese tra 2 e 0,06 mm [3]. GEOMORFOLOGIA: non si evidenziano elementi geomorfologici particolari	

	PENDENZE: l'area risulta in lieve pendenza verso ovest. L'acclività risulta nella classe di valori inferiori al 15%. IDROGEOLOGIA : permeabilità primaria alta. Problematiche idrogeologiche: zonasoggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007. **CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'** PERICOLOSITA' GEOLOGICA: bassa [G.1] PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: P1 Battenti Tr 200: Assenza di battenti   **FATTIBILITA'** FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.2 con normali vincoli FATTIBILITA' IDRAULICA : Realizzabile dal punto di vista idraulico Non si applica la L.R. 41/2018.
7. Valutazioni delle azioni	L'area è attualmente occupata da campi sportivi da tennis e da un piccolo fabbricato di servizio, da tempo non vengono più utilizzati e versano in condizioni non buone. Nel RU vigente è classificata come parchi e giardini pubblici esistenti anche se sono di proprietà privata. La proposta del PO è il completamento del tessuto residenziale, sfruttando l'area che è già completamente urbanizzata ed occupata da manufatti ed impianti. Nella sistemazione dei suoli dovrà essere mantenuta l'efficienza della rete idrografica

	di superficie per il deflusso dell' acque meteoriche. Pertanto il suolo non dovrà essere impermeabilizzato. Dovrà essere quindi tutelata l'unitarietà dell'insediamento mantenendo la proporzione tra le aree verdi e le aree edificate. Il margine verso il tracciato ferroviario dovrà essere sistemato con alberature con funzione di mitigazione paesaggistica ed acustica. La mitigazione acustica dovrà rispettare, nella costruzione, le disposizioni delle norme vigenti.
8. Coerenza con gli obbiettivi del PS	L'intervento di nuova edificazione va a completare i lotti rimasti liberi senza alterare la maglia insediativa rapportandosi allo stato dei luoghi, al contesto ambientale e agli elementi naturali in essi presenti. Lo stesso è quindi coerente con gli obiettivi del PS.

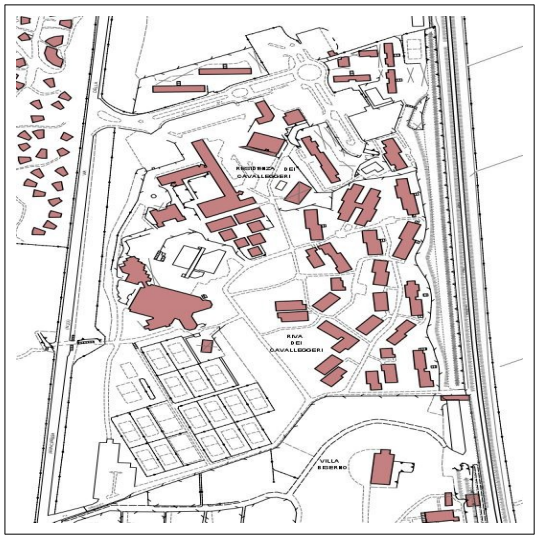
- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alle procedure di cui all'art. 23 della disciplina del PIT.

Scheda Norma – PA10

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del PO	Descrizione Intervento P.O.
Icm	1.1	U2.3	Intervento al Villaggio Garden Club, via della Principessa, a San Vincenzo

Inquadramento territoriale

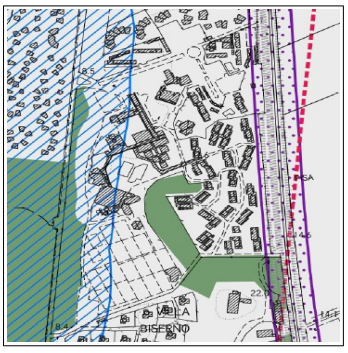
Estratto cartografica tecnica regionale



Estratto catastale
Foglio n.14 particelle n. 54, 753, 657

Estratto cartografia Piano Operativo

Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	L'intervento prevede l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva già esistente per migliorare e qualificare l'offerta e i servizi senza aumento del numero dei posti letto.
2. Norma	L'Obiettivo del progetto è il potenziamento dell'offerta turistica tramite l'ampliamento dei servizi della struttura turistico-ricettiva esistente migliorando e qualificando gli stessi senza aumento del numero dei posti letto. L'area di intervento (ST) è di 125.519 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo) La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima è di 2.000 mq. di cui mq 800 per la nuova edificazione e mq 1.200 per il tamponamento/recupero di strutture esistenti (tettoie, gazebi, spazi comuni) Sono previsti servizi e attività commerciali comprensivi della chiusura di logge e balconi delle unità ricettive senza la creazione di nuovi alloggi e nuovi posti letto. L'Altezza massima è di numero 3 piani L'Indice di Copertura massimo è del 30% L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche: − nuova rotatoria sulla via della Principessa in prossimità del Botro ai Marmi o opera equivalente ; − nuova illuminazione pubblica su via della Principessa nel tratto ricompreso tra l'innesto con via dei Cavalleggeri ed il podere San Francesco od opera equivalente.
3. Disposizioni specifiche	Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati con tipologie e materiali omogenei e coerenti con quelli delle costruzioni esistenti. L'ampliamento delle strutture non potrà comportare un incremento della Superficie Coperta superiore al 5% della Superficie Coperta complessiva esistente.
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali	
5. Vincoli e tutele	- DM 1953 -DM 1967 - Vincolo Paesaggistico art. 142 c. 1 lett. a) D.lgs. n. 42/2004 "Codice del paesaggio"; - Vincolo Paesaggistico art. 142 c. 1 lett. g) D.Lgs. N. 42/2004 " Codice del paesaggio " in parte - fascia di rispetto ferroviario D.P.R. n. 753/1980 .
	 **Tavola**. QC.1 vincoli
6. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'intero comparto è caratterizzato dai depositi pleistocenici di Sabbie di Val di Gori e Sabbie di Donoratico [QMCa]. Da un punto di vista litotecnico sono presenti corpi detritici con granuli comprese tra 2 e 0,06

mm [3].

GEOMORFOLOGIA: non si evidenziano elementi geomorfologici particolari

PENDENZE: l'area risulta in lieve pendenza verso ovest. L'acclività risulta nella classe di valori inferiori al 15%.

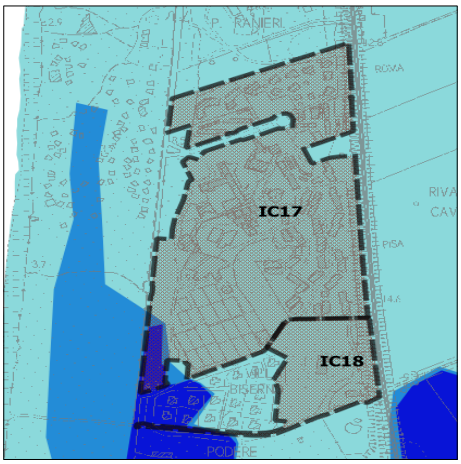
IDROGEOLOGIA permeabilità primaria alta. Problematiche idrogeologiche: zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007

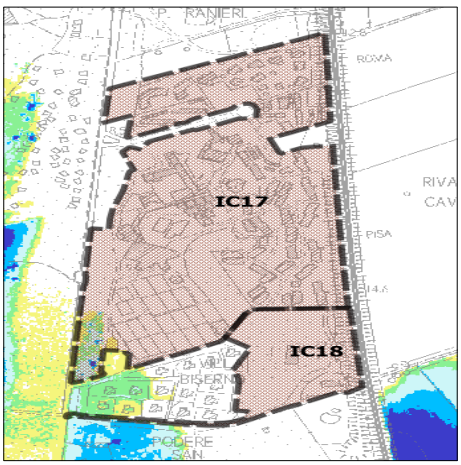
CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: bassa [G.1]

PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: P1, marginale P3 nel lotto.

Battenti Tr 200: Lotto interessato solo marginalmente da battenti trascurabili





FATTIBILITA'

FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.2 con normali vincoli

FATTIBILITA' IDRAULICA : Realizzabile dal punto di vista idraulico.
Non si applica la L.R. 41/2018.

7. Valutazioni delle azioni e delle previsioni	Nella sistemazione dei suoli dovrà essere mantenuta l'efficienza della rete idrografica di superficie per il deflusso delle acque meteoriche e quindi limitato il consumo idrico. Pertanto il suolo non dovrà essere impermeabilizzato così come dovrà essere limitato il consumo di suolo. Il Villaggio Turistico occupa un'area molto estesa, tra la ferrovia e la Principessa. In essa sono presenti edifici e spazi per la ricettività, servizi ed attività complementari (sport e ricreazione). Il RU aveva individuato l'area in una specifica scheda (già attuata) per la riqualificazione dell'intero ambito, il mantenimento del carattere unitario e la salvaguardia del verde e degli spazi aperti. Il PO prevede la possibilità di integrare gli spazi costruiti all'interno della struttura ricettiva esistente attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti e/o tamponamento degli spazi coperti, mantenendo inalterato il tipo di impianto attuale, con ampie aree a verde e alberature.
8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	La previsione è finalizzata alla qualificazione e al recupero a scopo servizi turistici ricettivi per migliorare l'offerta turistica . Lo stesso è quindi coerente con gli obiettivi del PS.

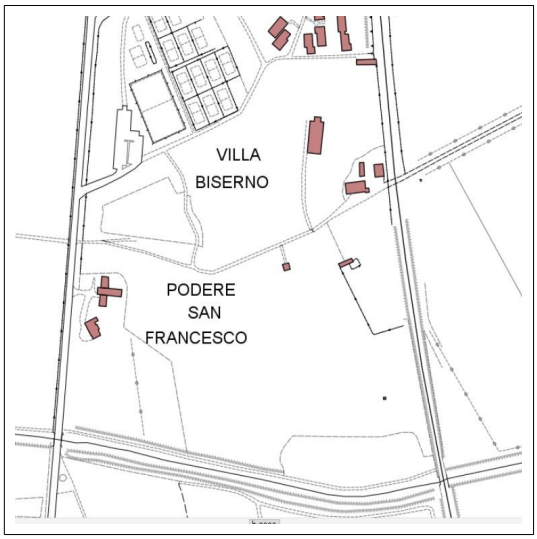
- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alle procedure di cui all'art. 23 della disciplina del PIT

Scheda Norma – PA11

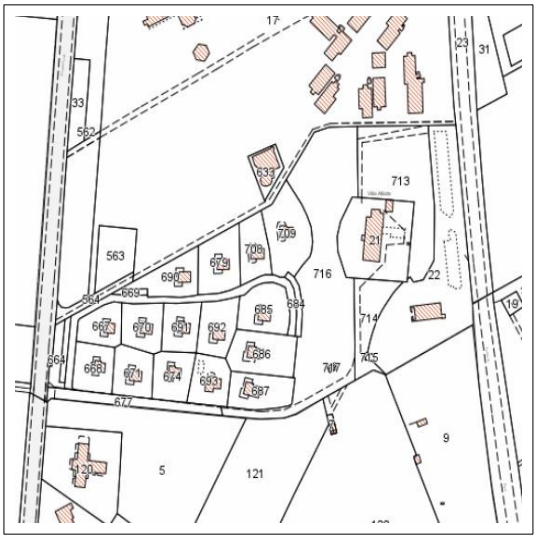
Sistema	UTOE	Territorio agricolo/ urbanizzato del PO	Descrizione
Icm	1.1	R4	Art. 1 Intervento a Villa Biserno, via della Principessa (IC18)

Inquadramento territoriale

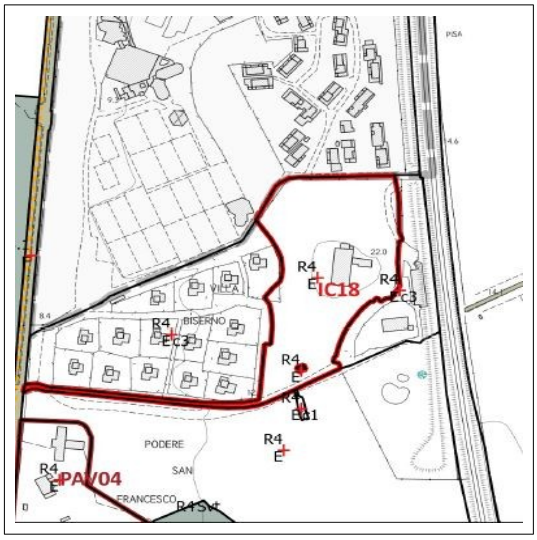
Estratto cartografica tecnica regionale



Estratto catastale
Foglio n. 14 particelle n.716, 714, 21, 713

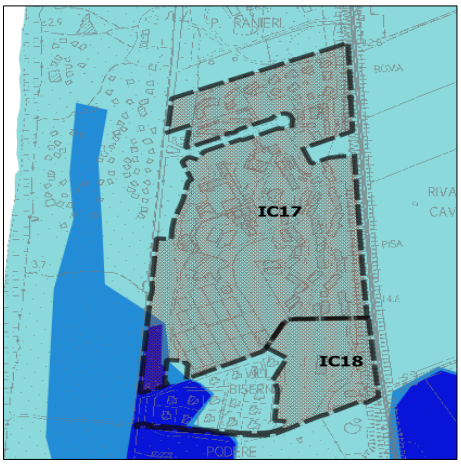
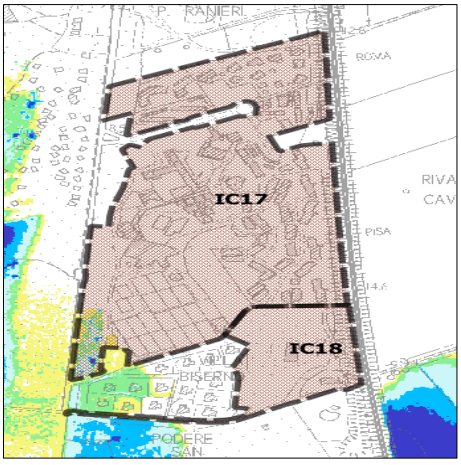


Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	L'intervento prevede il recupero e la valorizzazione di un complesso di pregio architettonico e rilevante interesse storico documentale e di valore ambientale.	
2. Norma	L'obiettivo è la riqualificazione di un Antico Casolare appartenuto alla Nobile famiglia della Gherardesca nel parco di Rimigliano a breve distanza dal mare. L'area di intervento (ST) è di 20.739 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo) La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima equivalente al recupero delle superfici esistenti legittime (2.400 mq.) ad attività turistico-ricettive (Tr) e residenza; La SE a destinazione residenziale non potrà superare il 40% della SE complessiva. Per la Villa sono previsti gli interventi ammessi dalla classe C2, con contestuale demolizione senza ricostruzione del volume incongruo ad un solo livello localizzato sul fronte posteriore, verso la ferrovia. Il numero alloggi consentiti è di 16 al massimo. In sede di approvazione del PA dovranno essere definite le aree attrezzate da cedere al Comune per l'attuazione dell'intervento. La quantità delle stesse non potrà essere inferiore a quella stabilità dalla DM 1944/1968 per le Superfici Edificabili massime ammissibili. In alternativa potrà essere ceduta la "chiesetta" sconsacrata esistente con relativa pertinenza e possibilità di accesso.	
3. Disposizioni specifiche	L'intervento dovrà conservare il parco della villa, evitandone qualsiasi alterazione. Non è ammessa la realizzazione di nuove superfici impermeabilizzate. E' ammesso il recupero con cambio di destinazione d'uso tramite demolizione e ricostruzione, anche in altro sito all'interno della proprietà, dei manufatti legittimi non facenti parte della villa storica.	
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali	Tutti gli interventi dovranno garantire la tutela delle visuali panoramiche percepite dalla strada della Principessa. Nelle nuove piantumazioni si dovrà evitare l'oscuramento di visuali interessanti, di suggestione paesaggistica o di osservazione di particolarità di valore naturalistico	
5. Vincoli e tutele	- DM 1953 – DM 196 - Vincolo Paesaggistico art. 142 c.1 lett. a) D.lgs. n. 42/2004 "Codice del paesaggio" in parte . - Vincolo Paesaggistico art. 142 c.1 lett. g) D.lgs. n. 42/2004 "Codice del paesaggio" in parte - Vincolo ferroviario .DPR 753/80 in parte	 **Tavola** QC.1 vincoli
6. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'intero comparto è caratterizzato dai depositi pleistocenici della Panchina [QMCb]. Da un punto di vista litotecnico sono presenti materiali con diverso grado di cementazione corrispondenti a sabbie cementate e arenarie deboli. GEOMORFOLOGIA: non si evidenziano elementi geomorfologici particolari	

	PENDENZE: l'area risulta in lieve pendenza verso ovest. L'acclività risulta nella classe di valori inferiori al 15%. IDROGEOLOGIA E I: permeabilità primaria alta. Problematiche idrogeologiche: zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007 **CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'** PERICOLOSITA' GEOLOGICA: bassa [G.1] PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: P1 Battenti Tr 200: assenti   **FATTIBILITA'** FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.2 con normali vincoli FATTIBILITA' IDRAULICA : Realizzabile dal punto di vista idraulico. Non si applica la L.R. 41/2018.
7. Valutazioni delle azioni	Si tratta di un complesso esistente attualmente sottoutilizzato ed in condizioni di conservazione non ottimali. Il PO ne prevede il recupero e la salvaguardia delle caratteristiche di pregio, di valore storico, ambientale e documentale.

	L'intervento dovrà conservare il Parco della Villa evitandone qualsiasi alterazione, dovranno essere tutelati anche gli spazi di pertinenza, i percorsi e le alberature. Non è ammessa la realizzazione di superfici impermeabilizzanti. Dovrà essere limitato il consumo idrico così come dovrà essere limitato il consumo di suolo. Dovrà essere tutelata la rete ecologica e le aree naturalistiche.
8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	Trattandosi di recupero del patrimonio edilizio esistente l'intervento è coerente con gli obiettivi del PS

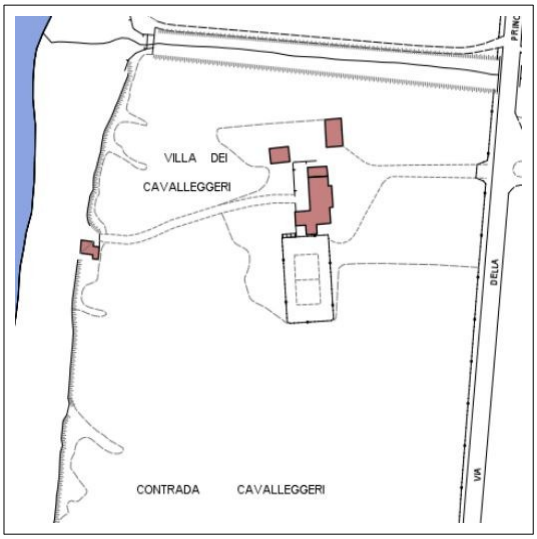
- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alle procedure di cui all'art. 23 della disciplina del PIT.

Scheda Norma – PA12

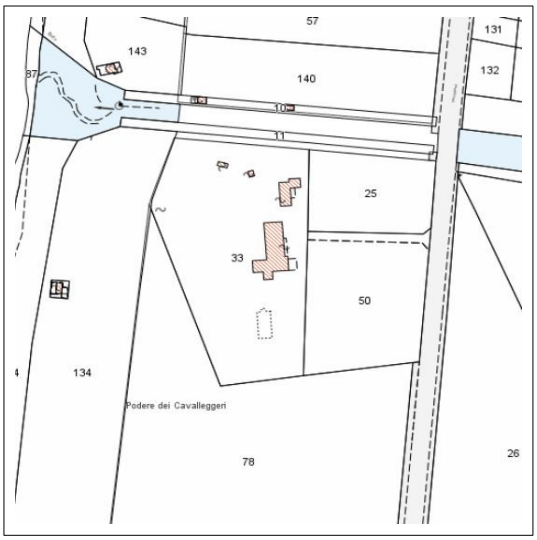
Sistema	UTOE	Territorio agricolo/ urbanizzato del PO	Descrizione
Pbs	/	R5	Intervento a Villa dei Cavalleggeri, Via della Principessa a San Vincenzo

Inquadramento territoriale

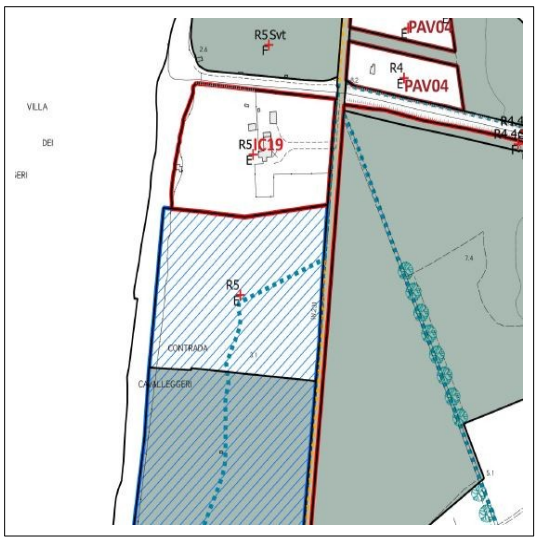
Estratto cartografica tecnica regionale



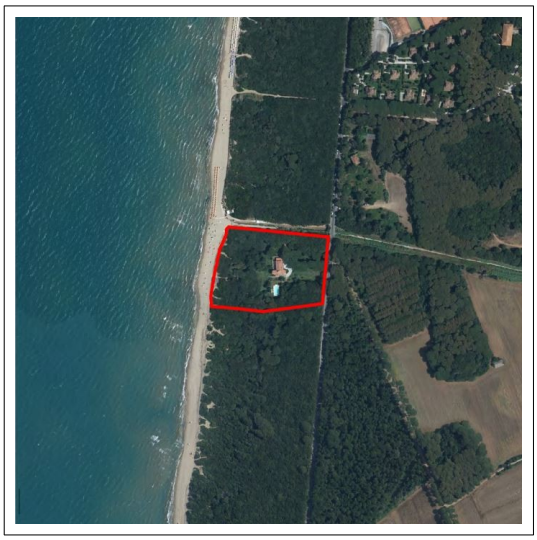
Estratto catastale
Foglio n.18 - parte particella 34, 50, 25, 33

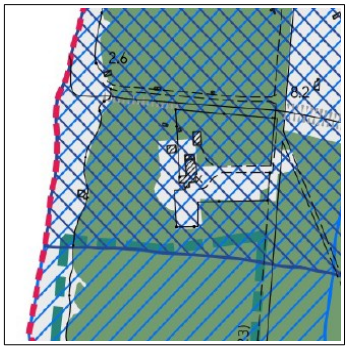


Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria



1. Descrizione dell'intervento	L'intervento prevede il recupero e la valorizzazione di un complesso di interesse storico documentale e di valore ambientale.	
2. Norma	L'intervento prevede il recupero e la valorizzazione di un complesso edilizio di notevole interesse storico documentale e paesaggistico prospiciente la duna ed inserito in un sistema ambientale che si estende lungo via della Principessa. La struttura e' inserita in una area boscata tipica della macchia mediterranea. L'intervento e' previsto in un'area (ST) di 25.286 mq La superficie edificabile (o edificata) (SE) massima equivalente al recupero delle superfici esistenti legittime (presunti 940 mq.) a destinazione residenziale per la villa; Sono previsti gli interventi ammessi dalla classe C3; non è ammessa la chiusura con infissi o tamponamenti del portico e della veranda . Per gli altri fabbricati è prevista la demolizione con ricostruzione L'Altezza massima per le nuove costruzioni (demolizione e ricostruzione) numero di piani 2 . L'intervento è subordinato alle opere da definire in sede di approvazione e stipula dell'atto di convenzione, tenuto conto dell'atto transattivo Notaio Cristiani Rep. 111.737 del 30/12/2004 e della causa pendente presso la magistratura amministrativa.	
3. Disposizioni specifiche	I volumi esito di demolizione e ricostruzione dovranno avere caratteristiche coerenti alla villa, mantenendone il ruolo di edificio principale del complesso. L'intervento dovrà tutelare il parco e le alberature.	
4. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali		
5. Vincoli e tutele	- DM 1953 – DM 1967 - Vincolo Paesaggistico art. 142 c. 1 lett. a) D.lgs. n. 42/2004 "Codice del paesaggio". - Vincolo aesaggistico art. 142 c. 1 lett. c) D.lgs. n. 42/2004 "Codice del paesaggio". - Vincolo aesaggistico art. 142 c. 1 lett. g) D.lgs. n. 42/2004 "Codice del paesaggio".	 Tavola QC.1 vincoli
6. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'intero comparto è caratterizzato dai depositi olocenici di duna. Da un punto di vista litotecnico sono presenti corpi detritici con granuli comprese tra 2 e 0,06 mm [3].	

GEOMORFOLOGIA: si rilevano depositi di origine eolica determinanti gli elementi geomorfologici del sistema dunale

PENDENZE: l'area risulta in lieve pendenza verso ovest. L'acclività risulta nella classe di valori inferiori al 15%.

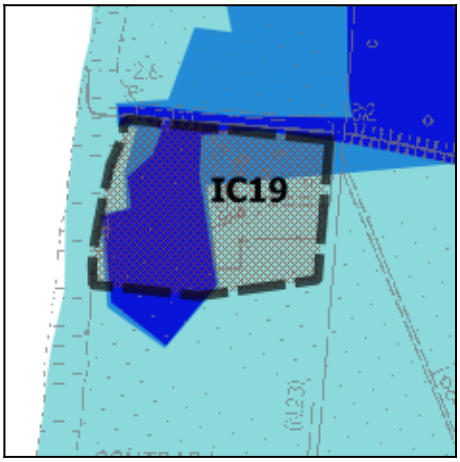
IDROGEOLOGIA permeabilità primaria alta.Problematiche idrogeologiche: zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007

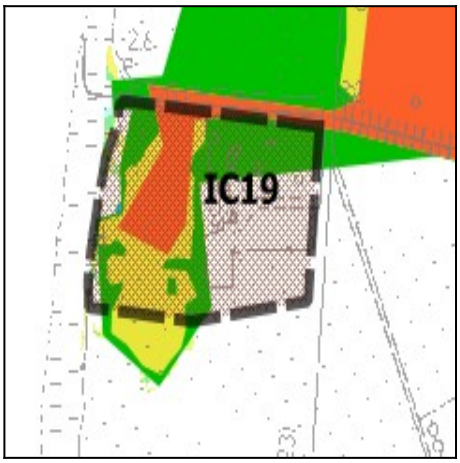
CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'

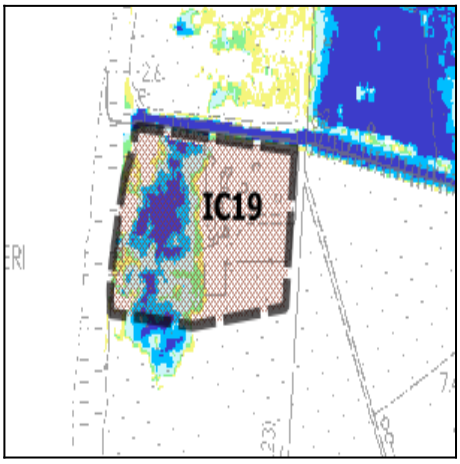
PERICOLOSITA' GEOLOGICA: elevata [G.3] in quanto l'area possiede una potenziale instabilità connessa alla litologia e dalla presenza di falda superficiale.

PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: P1, in parte P3, in parte P2
Magnitudo: da moderata a molto severa

Battenti Tr 200: valori massimi circa 180 cm





	 **FATTIBILITA'** FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.3 condizionata FATTIBILITA' IDRAULICA Tutto il patrimonio edilizio esistente, oggetto di intervento ricade in P1 e minima parte in P2 e pertanto attuabili nel rispetto dell'articolo 12 della L.R. 41/2018. Le aree in P3 non sono oggetto di intervento e sono adibite a verde (giardino/pineta).
7. Valutazioni delle azioni	Si tratta di un complesso esistente, attualmente sottoutilizzato ed in condizioni non ottimali. Il PO ne prevede il completo recupero, non solo con la salvaguardia delle sue caratteristiche storico – documentale ma anche con la salvaguardia dell' ambiente e della natura in cui va ad inserirsi. Quindi il progetto dovra' tutelare il parco e contestualmente l'area di pertinenza con i relative percorsi. Inoltre dovra' ridurre il consumo idrico ed il consumo di suolo.
8. Coerenza con gli obiettivi del P.S.	Trattasi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche incongruo. Oggetto di accordo transattivo a seguito acquisizione aree della tenuta costiera del Parco di Rimigliano. Coerente quindi con gli obiettivi del PS.

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alle procedure di cui all'art. 23 della disciplina del PIT.

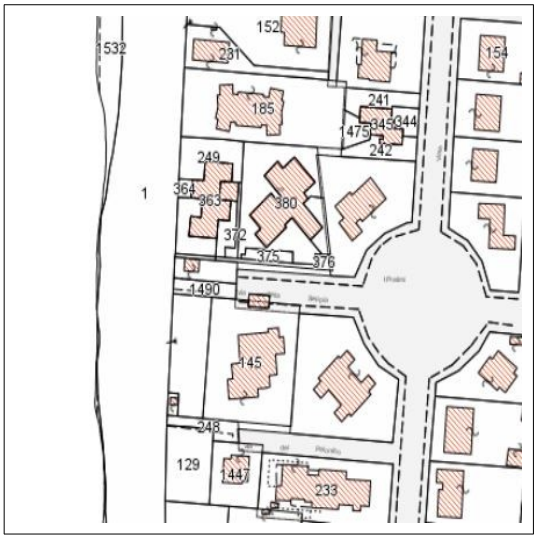
Scheda Norma – S01

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del P.O.	Descrizione Intervento P.O.
Icm	1.1	U2.1	Attività di somministrazione alimenti e bevande, in Via del Faro.

Inquadramento territoriale

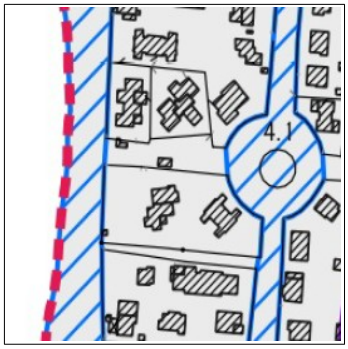
Estratto cartografica tecnica regionale

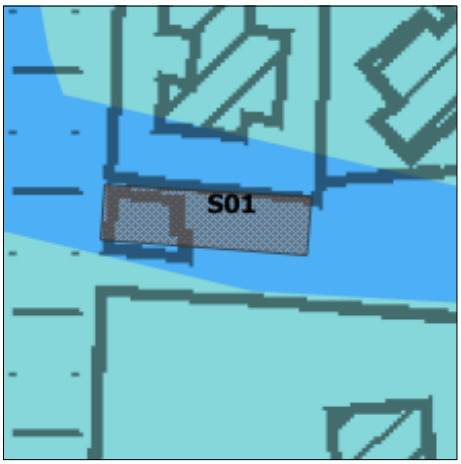
Estratto catastale



Estratto cartografia Piano Operativo

Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	L'intervento S01 prevede l'ampliamento della struttura adibita ad attività di somministrazione di alimenti e bevande .	
2. Norma	La Superficie Edificabile in ampliamento (o edificata) (SE) massima è di 18 mq., occupando una parte dell'attuale pergolato sul lato est dell'edificio esistente. È inoltre ammessa la trasformazione di parte del pergolato in portico, nell'area prospettante l'arenile, per una Superficie Coperta non superiore a 50 mq. Le nuove strutture non potranno avere altezze superiori a quelle delle strutture esistenti. L'intervento è subordinato alla stipula di convenzione per la realizzazione di dotazioni pubbliche da definire in tale sede, anche fuori comparto.	
3. Vincoli e tutele	- D.M. 1953 - D.M. 1967	 Tavola QC.1 vincoli
4. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'area è caratterizzato da depositi eolici facenti del sistema dunale relitto [d] . Da un punto di vista litologico, sono presenti terreni con prevalenza di sabbie prevalentemente quarzose e incoerenti. GEOMORFOLOGIA: il sito, seppur fortemente antropizzato, presenta al contorno, un assetto morfologico classico delle dune fisse con variazioni sostanziali di quote altimetriche. La struttura si trova posizionata lungo una strada realizzata a seguito dello smantellamento della morfologia primitiva. PENDENZE: Il comparto si presenta complessivamente con una leggera acclività verso ovest che ricade nella classe di pendenze inferiori al 15%. IDROGEOLOGIA : permeabilità primaria media. Problematiche idrogeologiche: zona interessata da probabile ingressione salina **CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'** PERICOLOSITA' GEOLOGICA : elevata G.3. PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: P2 Magnitudo: Moderata Battenti Tr 200: inferiore a 20 cm	


S01

S01

S01

	FATTIBILITA' FATTIBILITA' GEOLOGICA : F.G.2 con normali vincoli FATTIBIITA' IDRAULICA : Da un punto di vista di pericolosità idraulica l'intervento risulta scarsamente significativo, essendo la chiusura di un pergolato esistente sul lato est, dove i battenti Tr 200 anni previsti sono dell'ordine dei 5-10 cm. Si dovrà privilegiare una tipologia edilizia in trasparenza idraulica, ovvero di una piattaforma rialzata e vuota al di sotto del piano di calpestio, in modo da non compensare i volumi occupati. Qualora si optasse invece per il rialzamento del terreno si dovrà compensare i volumi occupati, stoccandoli i volumi sottratti all'espansione della piena attraverso interventi che assicurino il corretto drenaggio delle acque verso un corpo idrico ricettore e/o opere dirette a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione edilizia (si individuano per questo intervento le tipologie di aree a **verde ribassato** o **cisterne interrate dedicate**, che dovranno rilasciare i volumi eventualmente stoccati nel reticolo minuto campestre presente tramite bocche tarate opportunamente dimensionate oppure infiltrare nel terreno data la sua natura prevalentemente sabbiosa).

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

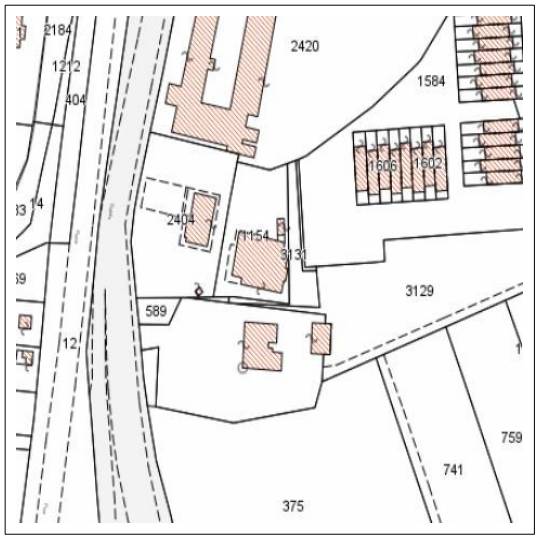
Scheda Norma – S02

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del P.O.	Descrizione Intervento P.O.
Icn	1.1	U3.1	Riqualificazione del complesso Ex Mirò, in Via Aurelia nord

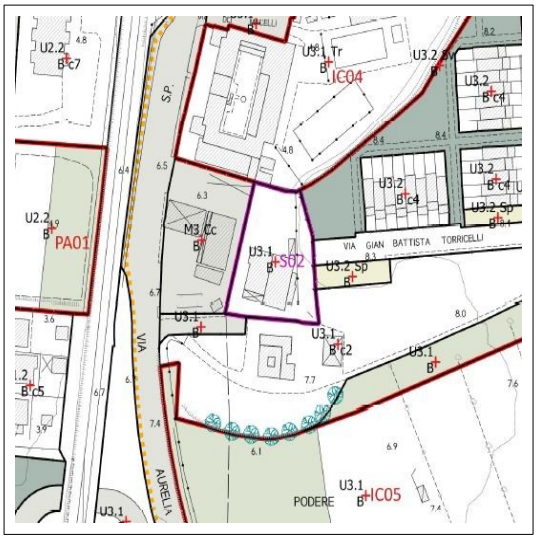
Inquadramento territoriale

Estratto carta tecnica regionale

Estratto catastale

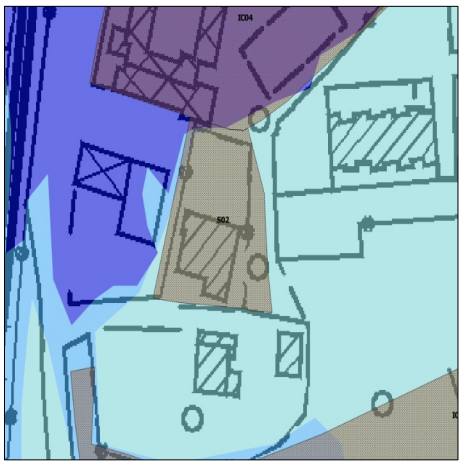


Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	L'intervento S02 prevede la riqualificazione del complesso attraverso la ristrutturazione edilizia della parte destinata ad albergo e la demolizione della parte originariamente destinata a discoteca e la ricostruzione con destinazione a residenza	
2. Norma	Il nuovo volume ricostruito dovrà rispettare i seguenti parametri: La Superficie Edificabile (o edificata) (SE) massima di 500 mq.; Il numero di piani massimo pari a 3; L'Indice di Copertura massimo del 40%. L'intervento è subordinato alla stipula di convenzione nella quale saranno definiti gli impegni da assumere nella realizzazione del progetto ed in particolare cessione di un percorso pedonale pubblico che metta in collegamento il verde pubblico di via torricelli e via dell'acquaviva con il resto del quartiere.	
3. Vincoli e tutele	- D.M. 1953 - D.M. 1967	 Tavola QC.1 vincoli
4. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'intero comparto è caratterizzato dai depositi alluvionali recenti [b]. Da un punto di vista litotecnico sono presenti materiali con consistenza limitata o nulla a prevalenza di argille [F2]. GEOMORFOLOGIA: non si evidenziano elementi geomorfologici particolari PENDENZE: l'area risulta in lieve pendenza verso ovest. L'acclività risulta nella classe di valori inferiori al 15%. IDROGEOLOGIA E I: permeabilità primaria media. Problematiche idrogeologiche: zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007 **CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'** PERICOLOSITA' GEOLOGICA: Media [G.2] PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: P1 Battenti Tr 200: Assenza di battenti	



FATTIBILITA'

FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.2 con normali vincoli

FATTIBILITA' IDRAULICA Realizzabile dal punto di vista idraulico

Non si applica la L.R. 41/2018.

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

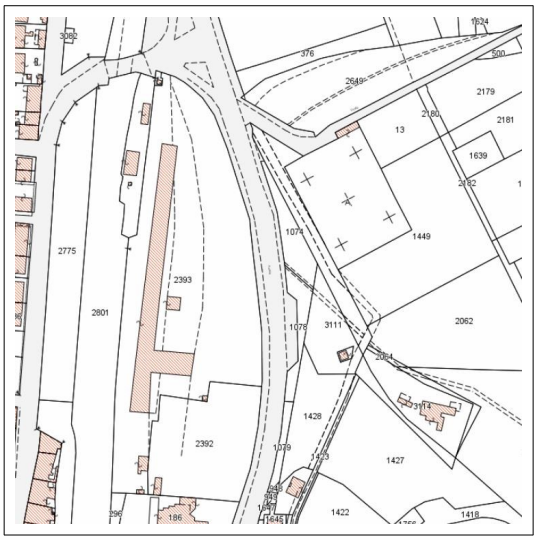
Scheda Norma – S03

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del P.O.	Descrizione Intervento P.O.
Ics	1.1	U1.2 / U3.1	Aree indisriali dismesse occupate da Silos di carico e dalla linea ferroviaria dis ervizio alla Cava Solvay. Via Aurelia

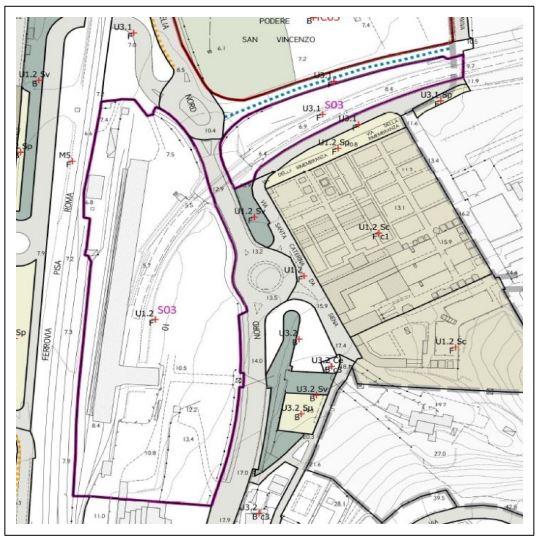
Inquadramento territoriale

Estratto cartografia tecnica regionale

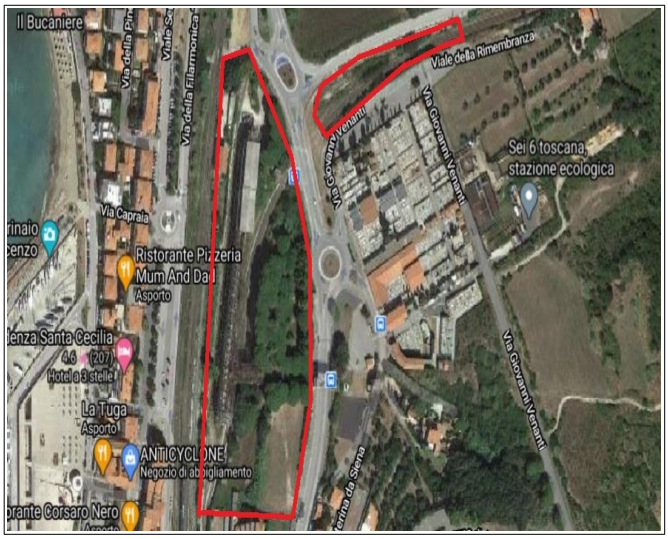
Estratto catastale

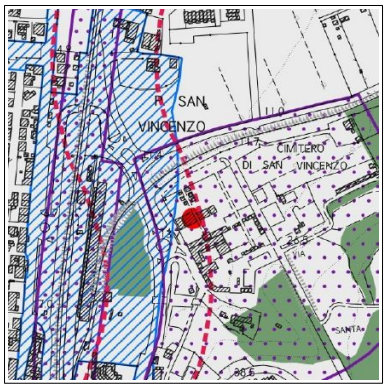


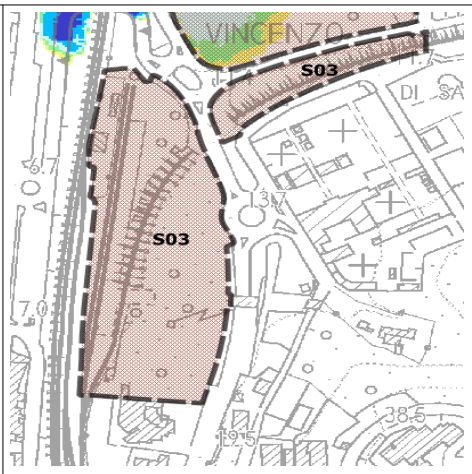
Estratto cartografia Piano Operativo

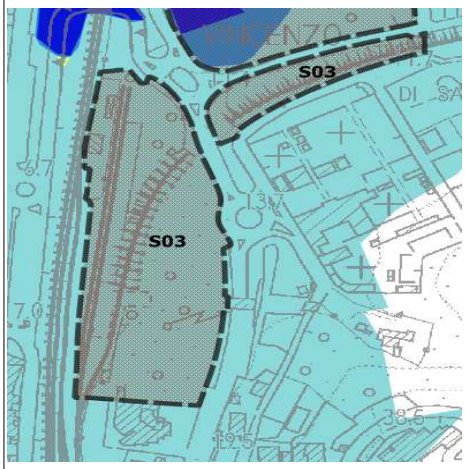


Inquadramento aerofotogrammetria



1. Descrizione dell'intervento	L'area S03 riguarda gli impianti e le aree industriali dismesse attualmente occupate dal silos di carico e dalla linea ferroviaria di s rvizio alla cava Solvay, In attesa della concreta possibilità di attuazione di un progetto coerente con gli obiettivi di recupero e valorizzazione dell'area, attraverso la qualificazione identitaria dell'accesso nord alla città ed il potenziamento dei servizi pubblici e delle dotazioni collettive di tipo urbano, e con le valutazioni, previo coinvolgimento della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno, di natura e forme per l'eventuale conservazione, mantenimento e integrazione delle parti in acciaio e in calcestruzzo armato dell'ex silos di carico degli inerti che saranno ritenute opere di valore identitario e storico testimoniale.	
2. Norma	Sono da ritenersi ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.	
3. Vincoli e tutele	- D.M. 1953 – D.M. 1967 - Vincolo Paesaggistico art. 142 c. 1 lett. a) d.lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" . - Vincolo Paesaggistico art. 142 c. 1 lett. g) d.lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" . - fascia di rispetto ferroviario D.P.R. n. 753/1980 . - fascia di rispetto stradale codice strada.	 Tavola QC.1 vincoli
4. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'intero comparto è caratterizzato dai depositi pleistocenici della Panchina [QMCb]. Da un punto di vista litotecnico sono presenti corpi detritici con elementi lapidei compresi tra 2 e 60 mm GEOMORFOLOGIA: non si evidenziano elementi geomorfologici particolari PENDENZE: l'area risulta subpianeggiante. L'acclività risulta nella classe di valori inferiori al 15%. IDROGEOLOGIA : permeabilità primaria medio bassa. Problematiche idrogeologiche: zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007. **CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'** PERICOLOSITA' GEOLOGICA: media [G.2] PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: P1 Battenti Tr 200: Assenza di battenti	





FATTIBILITA'

FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.2 con normali vincoli

FATTIBILITA' IDRAULICA : Realizzabile dal punto di vista idraulico.

Non si applica la L.R. 41/2018

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

Scheda Norma – S04

Sistema	UTOE	Territorio agricolo/ urbanizzato	Descrizione
Ics	1.1	U1.1	Adeguamento funzionale dell'ex albergo Centrale, piazza Umberto I, Via Gorgona.

Inquadramento territoriale

Estratto cartografica tecnica regionale

Estratto catastale

Estratto cartografia Piano Operativo

Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	L'intervento S04 prevede l'adeguamento funzionale dell'edificio esistente con il suo ripristino formale ed architettonico, oggetto di una specifica variante al Regolamento Urbanistico (approvata con D.C.C. 78 del 26/09/2018). La chiusura del portico ed il passaggio pubblico sono in parte già concessionati.	
2. Norma	Sono pertanto previsti per l'edificio principale gli interventi ammessi dalla classe c2, con la tutela degli elementi di pregio caratterizzanti i fronti e l'eliminazione degli elementi incongrui. Contestualmente è previsto un incremento di Superficie Edificabile (o edificata) (SE) tramite la chiusura del portico esistente a piano terra, che dovrà essere arretrato fino all'allineamento con l'edificio adiacente a sud e sull'allineamento di Via Alliata per almeno 1,50 ml. da destinare a passaggio pedonale pubblico. L'intervento è subordinato alla stipula di convenzione per la cessione delle aree necessarie per il passaggio pedonale. Convenzione già stipulata.	
3. Vincoli e tutele	Nessuno	 Estratto tav. QC.1 vincoli
4. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'intero comparto è caratterizzato da depositi pleistocenici delle Sabbie rosse di Valdi Gori e sabbie di Donoratico [QMCa]. Da un punto di vista litotecnico si riscontrano materiali detritici con granuli comptesi tra 2 e 60 mm. GEOMORFOLOGIA: non si evidenziano elementi geomorfologici particolari PENDENZE: l'area risulta sub orizzontale. L'acclività risulta nella classe di valori inferiori al 15%. IDROGEOLOGIA : permeabilità primaria alta. Problematiche idrogeologiche: zona soggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D.C.R. n. 3 del 17/01/2007 e D.G.R. n. 520 del 16/07/2007 **CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'** PERICOLOSITA' GEOLOGICA: bassa [G.1] PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: P1 Battenti Tr 200: Assenza di battenti	

FATTIBILITA'

FATTIBILITA'	GEOLOGICA:	F.G.2 con normali vincoli
FATTIBILITA'	IDRAULICA :	Realizzabile dal punto di vista idraulico.

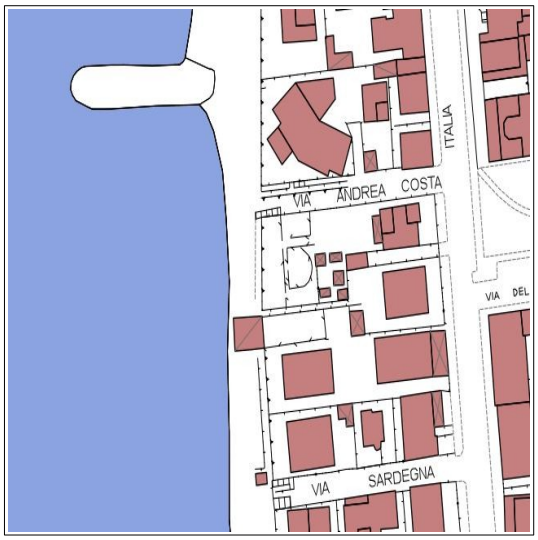
Non si applica la L.R. 41/2018.

Scheda Norma – S05

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del P.O.	Descrizione Intervento P.O.
Ics	1.1	U1.1	L'intervento prevede l'ampliamento del Residence Villa Piani, Corso Italia, Via Costa.

Inquadramento territoriale

Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale

Estratto cartografia Piano Operativo

Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	L'intervento S05 prevede l'ampliamento della struttura ricettiva, da destinare al miglioramento dei servizi, del residence denominato Villa Piani.	
2. Norma	L'intervento prevede una Superficie Edificabile (o edificata) (SE) non superiore a 60 mq., da destinare al miglioramento dei servizi,è inoltre consentita la realizzazione di interrati per una superficie totale massima di 60 mq. da destinare al miglioramento dei servizi con locali di categoria A per servizi alla struttura ricettiva con divieto di uso abitativo e/o ricettivo, a magazzini o locali tecnici. L'intervento è subordinato alla stipula di convenzione per la realizzazione di dotazioni pubbliche da definire in tale sede, anche fuori comparto.	
3. Vincoli e tutele	Nessun vincolo	 Tavola QC.1 vincoli
4. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'intero comparto è caratterizzato da depositi eolici facenti del sistema dunale relitto [d]. Da un punto di vista litologico, sono presenti terreni con prevalenza di sabbie prevalentemente quarzose e incoerenti. GEOMORFOLOGIA: il sito presenta un assetto morfologico sub-pianeggiante dovuto alla forte antropizzazione che di fatto ha eliminato il classico assetto delle dune fisse, con variazioni sostanziali di quote altimetriche che dovevano caratterizzare l'area in tempi passati. PENDENZE: Il comparto si presenta complessivamente sub pianeggiante. IDROGEOLOGIA : permeabilità primaria media. Problematiche idrogeologiche: zona interessata dall'ingressione salina **CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'** PERICOLOSITA' GEOLOGICA : bassa [G.1] PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA : PGRA: P1 Battenti Tr 200: Assenza di battenti	

FATTIBILITA'

FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.2 con normali vincoli per l'ampliamento dei servizi

FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.3 condizionata per la realizzazione degli interrati in quanto potenziale presenza di falda. Da evitare qualunque azione volta ad incrementare l'intrusione salina.

FATTIBILITA' IDRAULICA : Realizzabile dal punto di vista idraulico.

Non si applica la L.R. 41/2018.

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

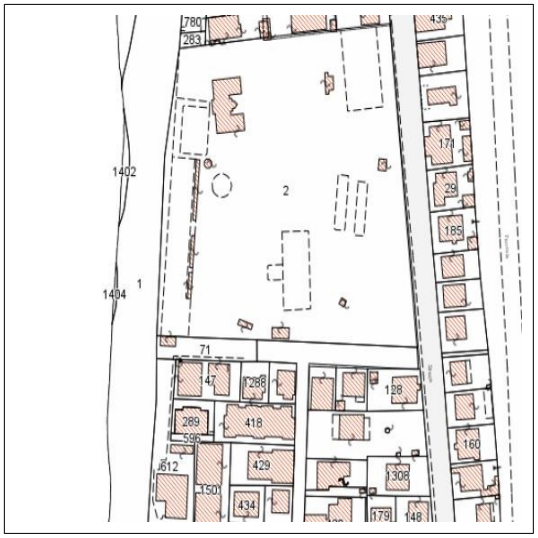
Scheda Norma – S06

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del P.O.	Descrizione Intervento P.O.
Ics	1.1	U1.4	L'intervento prevede l'ampliamento di un attività di somministrazione alimenti e bevande, Via Montecristo.

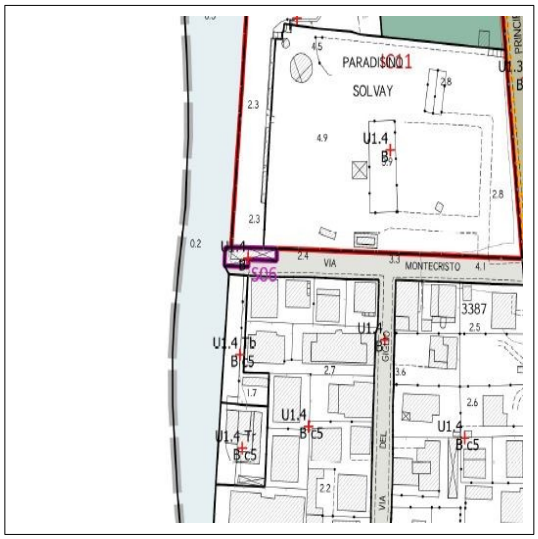
Inquadramento territoriale

Estratto cartografia tecnica regionale

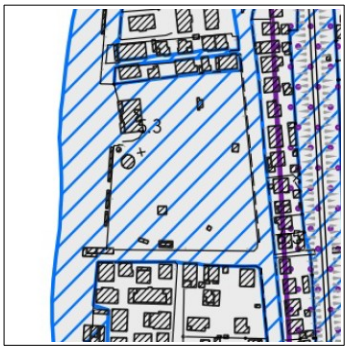
Estratto catastale

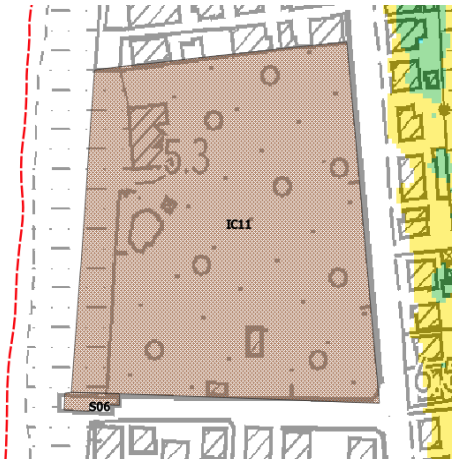


Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	L'intervento S06 prevede l'ampliamento della struttura adibita ad attività di somministrazione di alimenti e bevande.	
2. Norma	L'intervento prevede una Superficie Edificabile (o edificata) (SE) massima di 18 mq., occupando una parte dell'attuale pergolato sul lato est dell'edificio esistente. Le nuove strutture non potranno avere altezze superiori a quelle delle strutture esistenti. L'intervento è subordinato alla stipula di convenzione per la realizzazione di dotazioni pubbliche da definire in tale sede, anche fuori comparto.	
3. Vincoli e tutele	- Vincolo Paesaggistico art. 142 c. 1 lett. a) d.lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" .	 Tavola QC.1 vincoli
4. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'area è caratterizzato da depositi eolici facenti del sistema dunale relitto [d] . Da un punto di vista litologico, sono presenti terreni con prevalenza di sabbie prevalentemente quarzose e incoerenti. GEOMORFOLOGIA: il sito, seppur fortemente antropizzato, presenta al contorno, un assetto morfologico classico delle dune fisse con variazioni sostanziali di quote altimetriche. La struttura si trova posizionata lungo una strada realizzata a seguito dello smantellamento della morfologia primitiva. PENDENZE: Il comparto si presenta complessivamente con una leggera acclività verso ovest che ricade nella classe di pendenze inferiori al 15%. IDROGEOLOGIA : permeabilità primaria media. Problematiche idrogeologiche: zona interessata da probabile ingressione salina **CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'** PERICOLOSITA' GEOLOGICA : elevata G.3. PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: P1 Battenti Tr 200: Assenza di battenti	



FATTIBILITA'

FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.2 con normali vincoli per l'ampliamento dei servizi

FATTIBILITA' IDRAULICA : Realizzabile dal punto di vista idraulico.

Non si applica la L.R. 41/2018.

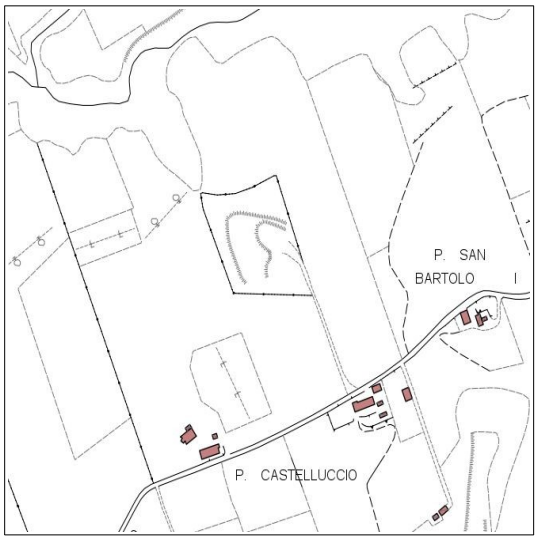
- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

Scheda Norma – S07

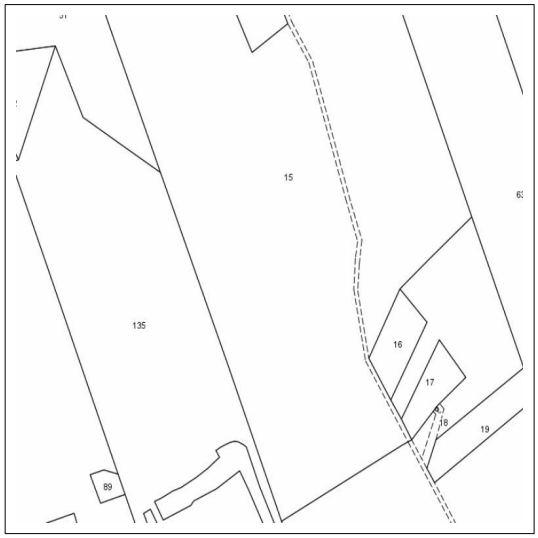
Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del P.O.	Descrizione Intervento P.O.
Cag	_____	R2.4	Aree da assoggettare a bonifica ambientale, sito ex discarica di San Bartolo.

Inquadramento territoriale

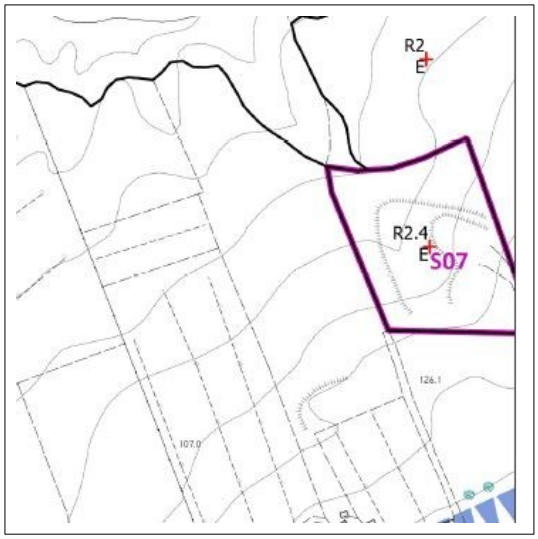
Estratto cartografia tecnica regionale



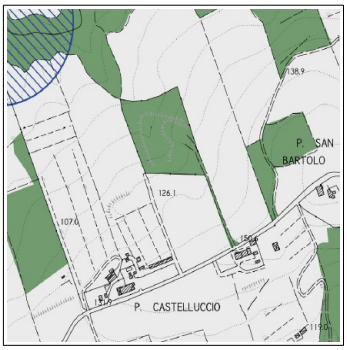
Estratto catastale

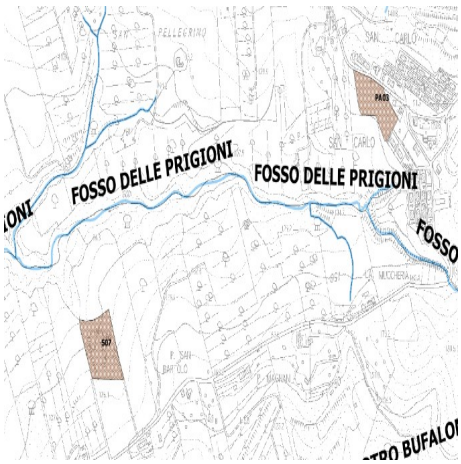


Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria

1. Descrizione dell'intervento	Il sito delle ex discarica di San Bartolo (S07) identificato come area da assoggettare a bonifica ambientale.	
2. Norma	Le opere di bonifica e messa in sicurezza dovranno essere realizzate con l'impiego di tecnologie ambientali, di tecniche di rinaturalizzazione dei suoli e in grado di garantire il corretto inserimento paesaggistico. Qualsiasi utilizzo delle aree è subordinato all'avvenuta bonifica dei siti e dovrà avvenire esclusivamente in conformità a quanto prescritto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica e messa in sicurezza. Il piano di caratterizzazione è stato approvato con delibera della Giunta Comunale n 148 del 17.09.2003	
3. Vincoli e tutele	- Vincolo Paesaggistico art. 142 c. 1 lett. g) .lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" .	 Tavola QC.1 vincoli
4. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: L'area è caratterizzato da una frana con stato di attività indeterminato [a1] e quiescente posto sopra una copertura detritica indifferenziata [a3]. a sua volta posizionata sulla Formazione del Flysch di Monteverdi. Da un punto di vista litologico, sono presenti terreni incoerenti in matrice limoso sabbiosa. GEOMORFOLOGIA: il sito si trova ubicato in un versante collinare della vallecola fluviale corrispondente al Fosso delle Prigioni. PENDENZE: Il comparto si presenta complessivamente con una acclività verso nord -ovest che ricade , in prevalenza, nella classe di pendenze tra 25 e 35 %. IDROGEOLOGIA : permeabilità primaria medio bassa. **CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'** PERICOLOSITA' GEOLOGICA : elevata [G.3] sussiste anche una PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA elevata (P.F.E.) ai sensi del P.A.I. PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: Assente Battenti Tr 200: Assenza di battenti	

	 **FATTIBILITA'** FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.3 condizionata Ai sensi della DPGR n°53/2011 è necessario realizzare una specifica campagna geognostica e geofisica finalizzata a valutare le caratteristiche e le geometrie del substrato roccioso e la sua giacitura e gli spessori delle coperture detritiche. Deve essere opportunamente valutata la stabilità generale del sito per un conveniente intorno dato anche l'assetto morfologico e la eventuale presenza di falda. FATTIBILITA' IDRAULICA: Realizzabile dal punto di vista idraulico. Non si applica la L.R. 41/2018.

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE

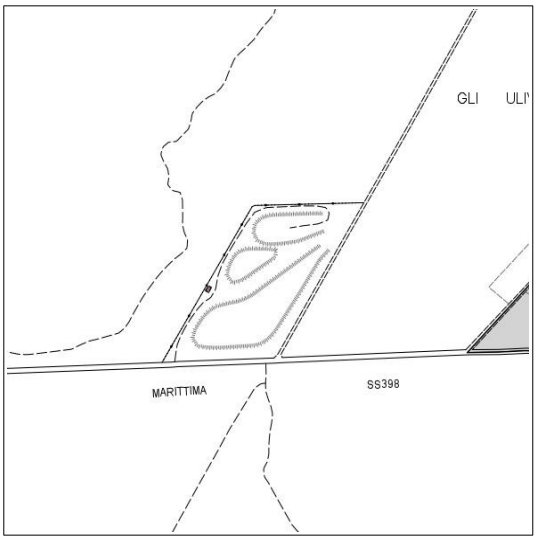
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.

Scheda Norma – S08

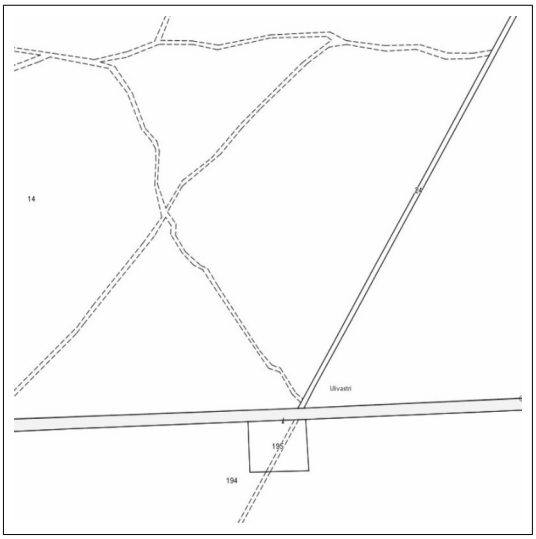
Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio agricolo/ urbanizzato del P.O.	Descrizione Intervento
Cag	_____	R2	Aree da assoggettare a bonifica ambientale, sito delle ex Ginepraie via SP per Campiglia

Inquadramento territoriale

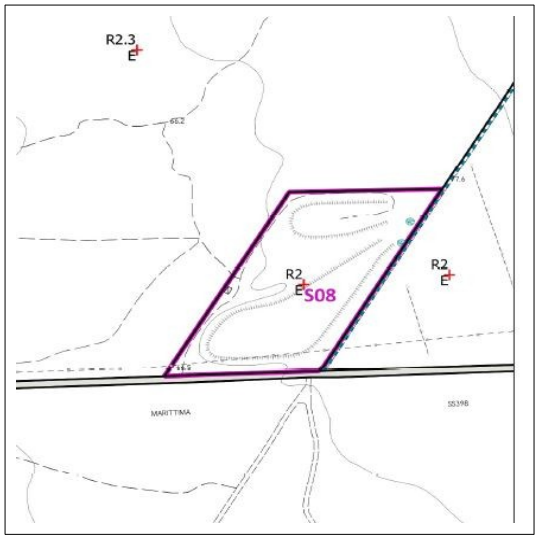
Estratto cartografia tecnica regionale



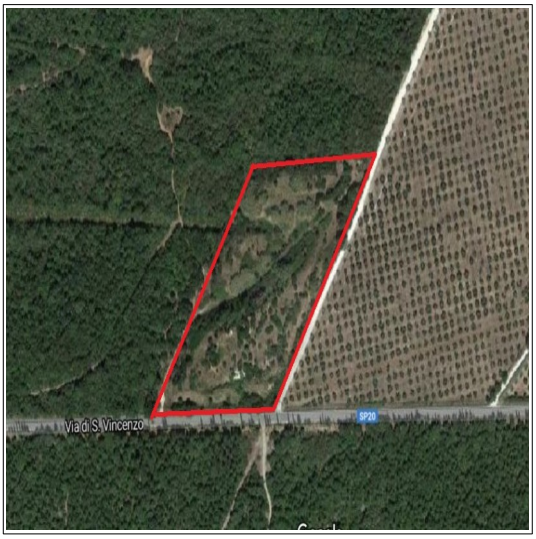
Estratto catastale

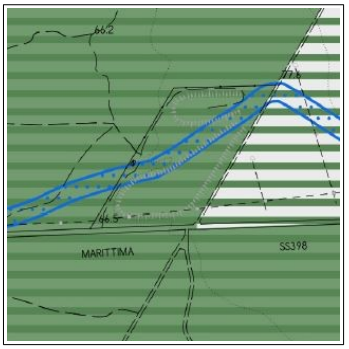


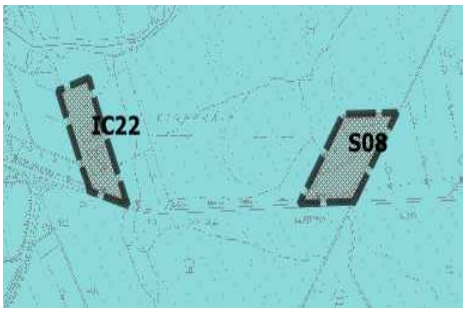
Estratto cartografia Piano Operativo

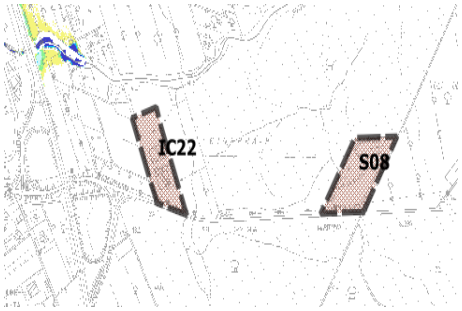


Inquadramento aerofotogrammetria



1. Descrizione dell'intervento	Il sito della ex discarica delle Ginepraie (S07) identificato come area da assoggettare a bonifica ambientale.	
2. Norma	Le opere di bonifica e messa in sicurezza dovranno essere realizzate con l'impiego di tecnologie ambientali, di tecniche di rinaturalizzazione dei suoli e in grado di garantire il corretto inserimento paesaggistico. Qualsiasi utilizzo delle aree è subordinato all'avvenuta bonifica dei siti e dovrà avvenire esclusivamente in conformità a quanto prescritto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica e messa in sicurezza. IL Progetto definitivo di bonifica del sito e' stato approvato con Deliberazione Della Giunta Comunale n. 121 del 4.8.2014 .	
3. Vincoli e tutele	-Vincolo paesaggistico art. 142 c. 1 lett. g) D.lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"; -Fascia di rispetto dei metanodotti -Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)	 vola QC.1 vincoli
4. Condizioni alla trasformazione	*Geologia/idraulica/sismica:* **SINTESI QUADRO GEOLOGICO** GEOLOGIA E LITOLOGIA: Geologicamente l'area è caratterizzato da conglomerati e ghiaie [QMCc]. Da un punto di vista litologico, il corpo discarica è ubicato su materiali granulari (ghiaie e conglomerati) in matrice granulare. GEOMORFOLOGIA: il sito si trova ubicato in un versante pedecollinare di raccordo tra M. Rombolo e la costa. PENDENZE: Il comparto si presenta complessivamente con una acclività verso nord -ovest che ricade in classe di pendenze inferiore al 15 %. IDROGEOLOGIA : permeabilità primaria medio alta. Problematiche idrogeologiche: area soggetta alla direttiva nitrati ai sensi della D..C.R. 17.01.2007 n.3 e D.G.R. 16.7.2007 n.520 **CLASSIFICA DI PERICOLOSITA'** PERICOLOSITA' GEOLOGICA : bassa [G.1] PERICOLOSITA' IDRAULICA : PGRA: P1	





FATTIBILITA'

FATTIBILITA' GEOLOGICA: F.G.2 con normali vincoli

FATTIBILITA' IDRAULICA : Realizzabile dal punto di vista idraulico.

Non si applica la L.R. 41/2018

- VERIFICA PAESAGGISTICA DELLA TRASFORMAZIONE
Per la verifica di conformazione al PIT/PPR si rimanda alla relazione specifica.