



# PIANO OPERATIVO

## Norme Tecniche di Attuazione

MODIFICATE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA DI BAGNO DI GAVORRANO

*Sindaco:*

Andrea Biondi

*Giunta Comunale:*

Francesca Bargiacchi

Claudio Saragosa

Daniele Tonini

Stefania Olivieri

*Responsabile del Procedimento:*

Massimo Padellini

*Garante dell'Informazione e della Partecipazione:*

Stefania Pepi

*Progettisti:*

Stefano Giommoni

Rita Monaci

Pietro Pettini

*Indagini geologiche:*

Sandro Ricci

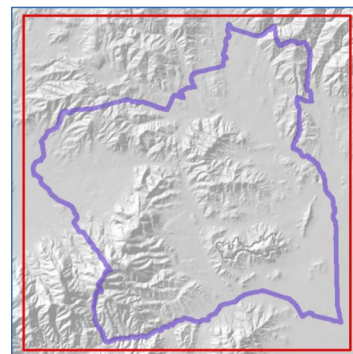
*Indagini idrauliche:*

Mario Di Felice

*Collaboratori:*

Giovanna Pessina

Riccardo Rossi



**Gavorrano-2.0**

Piano Strutturale Comunale - Piano Operativo Comunale

**PS**  
**PO**



## Sommario

PARTE I	DISPOSIZIONI GENERALI .....	6
TITOLO I	PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI .....	6
Capo I	Efficacia e riferimenti generali .....	6
Art. 1	Ambito di applicazione e contenuti del Piano Operativo .....	6
Art. 2	Elaborati del Piano Operativo .....	6
Art. 3	Rapporti tra il Piano Operativo, il Regolamento Edilizio e i piani di settore .....	7
Art. 4	Modalità di attuazione del Piano Operativo .....	7
Capo II	Valutazione e monitoraggio .....	7
Art. 5	Attività di valutazione .....	7
Art. 6	Programma di abbattimento delle barriere architettoniche .....	8
Art. 7	Area di protezione civile .....	9
TITOLO II	REGOLE DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE .....	10
Capo I	Disposizioni sugli assetti insediativi .....	10
Art. 8	Disciplina delle funzioni e delle destinazioni d'uso .....	10
Art. 9	Dotazioni di parcheggio .....	11
Art. 10	Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale .....	12
Art. 11	Distanze minime dai confine e dai fabbricati .....	13
Capo II	Categorie e tipologie di intervento urbanistico-edilizie .....	13
Art. 12	Categorie di intervento urbanistico-edilizie .....	13
Art. 13	Ristrutturazione edilizia .....	14
Art. 14	Ristrutturazione urbanistica .....	15
Art. 15	Addizioni volumetriche .....	16
Art. 16	Interventi pertinenziali .....	17
Art. 17	Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi .....	18
Art. 18	Ricostruzione degli edifici diruti .....	19
Art. 19	Installazione di manufatti a carattere provvisorio e temporaneo .....	19
Art. 20	Accorpamenti, frazionamenti e dimensione minima degli alloggi .....	20
PARTE II	DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI .....	21
TITOLO I	ASSETTI URBANI .....	21
Capo I	Disposizioni generali .....	21
Art. 21	Territorio urbanizzato .....	21
Art. 22	Dimensionamento .....	21
Capo II	Tessuti insediativi .....	21
Art. 23	Definizione, classificazione e finalità degli interventi ammessi .....	21
Art. 24	Tessuti storici .....	22
Art. 25	Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 .....	23
Art. 26	Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 .....	24
Art. 27	Tessuti della città contemporanea .....	25
Art. 28	Tessuti prevalentemente residenziali a isolati aperti – Tcc1 .....	26
Art. 29	Tessuti prevalentemente residenziali a progettazione urbanistica unitaria – Tcc2 .....	27

Art. 30	Tessuti prevalentemente residenziali ad aggregazione lineare – Tcc3. ....	28
Art. 31	Tessuti a funzioni e tipologie miste – Tcc4. ....	29
Art. 32	Tessuti puntiformi e di margine – Tcc5. ....	31
Art. 33	Tessuti della città produttiva. ....	32
Art. 34	Tessuti artigianali e industriali – Tcp1. ....	33
Art. 35	Strutture commerciali per la media distribuzione di vendita – Tcp2.....	34
Capo III	Servizi di interesse pubblico e dotazioni urbane e territoriali. ....	35
Art. 36	Aree per servizi pubblici di interesse locale e standards urbanistici. ....	35
Art. 37	Parcheggi pubblici. ....	36
Art. 38	Parchi pubblici attrezzati. ....	37
Art. 39	Verde pubblico attrezzato per lo sport.....	37
Art. 40	Attrezzature scolastiche. ....	38
Art. 41	Attrezzature di interesse collettivo.....	38
Art. 42	Attrezzature del Parco Nazionale delle Colline Metallifere. ....	39
Capo IV	Infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico.....	40
Art. 43	Strade, piazze e spazi pubblici ad esse accessori.....	40
Art. 44	Viabilità minore e percorsi ciclopedonali. ....	40
Art. 45	Impianti di rifornimento dei carburanti. ....	41
Art. 46	Tracciati ferroviari. ....	42
Art. 47	Infrastrutture tecnologiche puntuali e a rete.....	42
Capo V	Rete ecologica in area urbana. ....	43
Art. 48	Regole generali per il verde urbano. ....	43
Art. 49	Aree naturali e boschi urbani.....	44
Art. 50	Verde urbano di connessione e verde pubblico.....	45
Art. 51	Verde urbano di integrazione. ....	45
Capo VI	Disciplina delle trasformazioni.....	46
Art. 52	Ambiti di trasformazione.....	46
Art. 53	Ambiti di trasformazione di iniziativa pubblica.....	48
Art. 54	Ambiti di trasformazione di iniziativa privata. ....	48
Art. 55	Ambiti di trasformazione del territorio rurale derivanti da conferenza di copianificazione.....	49
Art. 56	Ambito della riqualificazione insediativa del centro urbano di Bagno di Gavorrano.....	50
Art. 57	Ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano. ....	50
PARTE III	DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.....	52
TITOLO I	REGOLE GENERALI. ....	52
Capo I	Definizione e articolazione del territorio rurale. ....	52
Art. 58	Articolazione funzionale del territorio rurale. ....	52
Art. 59	Aree agricole e forestali.....	54
Art. 60	Aree a elevato grado di naturalità. ....	56
Art. 61	Nuclei rurali.....	56
Art. 62	Compendi minerari. ....	57

Art. 63	Strutture produttive nel territorio rurale.....	57
Art. 64	Aree estrattive. ....	57
Capo II	Tutela paesaggistica ed ambientale.....	58
Art. 65	Tutela del territorio rurale e invariants del Piano Strutturale.....	58
Art. 66	Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici. ....	58
Art. 67	Aree vincolate e beni paesaggistici. ....	59
Art. 68	Patrimonio edilizio soggetto a tutela.....	60
TITOLO II	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO.....	61
Capo I	Trasformazioni attuate dall'imprenditore agricolo. ....	61
Art. 69	Superfici fondiari minime. ....	61
Art. 70	Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale. ....	61
Art. 71	Interventi di nuova edificazione. ....	62
Art. 72	Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	63
Art. 73	Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti in assenza di Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale. ....	64
Art. 74	Interventi che comportano la mutazione della destinazione d'uso agricolo del patrimonio edilizio esistente. ....	66
Capo II	Trasformazioni attuate da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo. ....	66
Art. 75	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola. ....	66
Art. 76	Interventi di sistemazione ambientale. ....	67
Art. 77	Interventi nei resedi e nelle pertinenze degli edifici.....	68
Art. 78	Piccoli manufatti per il ricovero di animali da cortile, da caccia e da affezione..	69
Capo III	Trasformazioni connesse all'attività agricola amatoriale.....	70
Art. 79	Ambiti periurbani e della aree agricole frazionate. ....	70
Art. 80	Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale.....	70
Art. 81	Interventi sugli annessi esistenti per l'attività agricola amatoriale.....	71
Art. 82	Interventi di riqualificazione insediativa e paesaggistica.....	71
TITOLO III	TERRITORIO RURALE A DISCIPLINA SPECIFICA.....	73
Art. 83	Interventi ammessi nei nuclei rurali. ....	73
Art. 84	Interventi ammessi nei compendi minerari.....	74
Art. 85	Interventi ammessi nelle aree e nelle attrezzature esistenti del Parco Nazionale delle Colline Metallifere. ....	74
Art. 86	Interventi ammessi nelle strutture ricettive per il turismo. ....	75
Art. 87	Interventi ammessi negli insediamenti artigianali.....	75
Art. 88	Interventi ammessi nelle aree estrattive.....	75
PARTE IV	DISCIPLINA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.....	77
TITOLO I	TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.....	77
Art. 89	Disposizioni comuni e generali.....	77
Art. 90	Rischi territoriali. ....	77
Art. 91	Reticolo idrografico.....	78
Art. 92	Pozzi e sorgenti.....	78
Art. 93	Condizioni di fattibilità.....	79

Art. 94	Abaco di fattibilità idraulica.....	79
Art. 95	Abaco di fattibilità geologica.....	81
PARTE V	NORME TRANSITORIE E FINALI.....	84
TITOLO I	NORME TRANSITORIE E SALVAGUARDIE.....	84
Art. 96	Piani attuativi vigenti e attività edilizia in corso.....	84
Art. 97	Aree non pianificate.....	84
Art. 98	Salvaguardie.....	84
Art. 99	Poteri di deroga.....	85

## **PARTE I        DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I        PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI.**

#### **Capo I         Efficacia e riferimenti generali.**

#### **Art. 1         Ambito di applicazione e contenuti del Piano Operativo.**

1. Il Piano Operativo, formato secondo i contenuti della L.R. n. 65/2014, è lo strumento di pianificazione urbanistica che disciplina l'attività edilizia e urbanistica nell'intero territorio comunale.
2. Le previsioni del Piano Operativo e la relativa disciplina attuativa, contenuta nelle presenti Norme, costituiscono l'applicazione dei contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale.

#### **Art. 2         Elaborati del Piano Operativo.**

1. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:
  - Relazione illustrativa generale;
  - Elenco degli edifici soggetti a tutele nel territorio rurale;
  - 1. Disciplina del territorio rurale su base CTR in scala 1:10000:
    - Tav. 1.1 – Quadro d'insieme in scala 1:25000;
    - Tav. 1.1a – Quadrante nord-est;
    - Tav. 1.2b – Quadrante sud-est;
    - Tav. 1.2c – Quadrante sud-ovest;
    - Tav. 1.2d – Quadrante nord-ovest.
  - 2. Disciplina del territorio urbanizzato su base CTR scala 1:2000:
    - Tav. 2.1 – Gavorrano;
    - Tav. 2.2 – Filare, Ravi e Giuncarico;
    - Tav. 2.3 – Caldana;
    - Tav. 2.4 – Bagno di Gavorrano;
    - Tav. 2.5 – San Giuseppe, Potassa, Bivio Ravi;
    - Tav. 2.6 – Basse di Caldana, Grilli, Castellaccia.
  - Norme tecniche di attuazione;
  - Schede normative degli ambiti di trasformazione;
  - Tabelle del dimensionamento.

#### Valutazione ambientale strategica:

- Rapporto ambientale, valutazioni d'incidenza e allegati;
- Relazione di sintesi non tecnica.

#### Indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica:

#### Indagini idrauliche di supporto alla pianificazione urbanistica:

2. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10000 riferite ai medesimi luoghi prevalgono, ai fini dell'applicazione della disciplina del Piano Operativo, i perimetri e le indicazioni contenute negli elaborati alla scala di maggior dettaglio in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

**Art. 3 Rapporti tra il Piano Operativo, il Regolamento Edilizio e i piani di settore.**

1. La disciplina del Piano Operativo è integrata da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale. In caso di contrasto sulla definizione dei parametri urbanistici e delle categorie degli interventi edilizi le Norme del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.
2. Il Regolamento Edilizio Comunale, il Piano di Classificazione Acustica e tutti gli altri piani comunali di settore dovranno essere adeguati alle disposizioni e alle previsioni del Piano Operativo.

**Art. 4 Modalità di attuazione del Piano Operativo.**

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
  - l'attività edilizia libera come definita dalle norme statali e regionali vigenti in materia;
  - l'intervento edilizio diretto di iniziativa privata;
  - il progetto di opera pubblica;
  - il Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale, detto anche Programma aziendale, avente o meno valore di Piano Attuativo secondo quanto disciplinato dall'art. 68 delle presenti Norme;
  - il progetto unitario convenzionato di iniziativa pubblica o privata secondo quanto disciplinato dalle schede normative degli ambiti di trasformazioni;
  - il Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata secondo quanto disciplinato dalle schede normative degli ambiti di trasformazioni.
2. Le previsioni degli ambiti di trasformazione nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale hanno valenza quinquennale e perdono efficacia nel caso in cui, nei cinque anni successivi alla approvazione del Piano Operativo, i piani o i progetti non siano stati approvati.
3. Le previsioni degli ambiti di trasformazione nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale contenute nel Piano Operativo possono essere prorogate, per una sola volta e per il termine massimo di tre anni, con un unico specifico atto da deliberare entro il termine dell'efficacia quinquennale delle previsioni stesse.

**Capo II Valutazione e monitoraggio.**

**Art. 5 Attività di valutazione.**

1. Costituiscono parte integrante del Piano Operativo gli elaborati sulla valutazione ambientali strategica allestiti in conformità alla legislazione statale e regionale vigente in materia.
2. Nel Rapporto ambientale e nel documento di sintesi non tecnica risultano sottoposti ad attività di valutazione anche le previsioni del Piano Operativo relative agli ambiti di trasformazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale. In applicazione del principio di non duplicazione non sono da sottoporre a valutazione ambientale strategica i Piani Attuativi e i progetti unitari convenzionati aventi per oggetto le previsioni degli ambiti di trasformazione medesimi, sempre che gli stessi non introducano variazioni degli assetti e delle capacità insediative contenute nelle schede normative allegate alle presenti Norme.



3. Durante il periodo di efficacia del Piano Operativo gli uffici comunali svolgono con cadenza annuale il monitoraggio sullo stato di attuazione delle previsioni, con particolare riferimento a quelle relative agli ambiti di trasformazione. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'avvenuta approvazione del Piano Operativo viene svolto il resoconto sull'attività di monitoraggio utile per la redazione del Piano Operativo successivo.

#### **Art. 6 Programma di abbattimento delle barriere architettoniche.**

1. Il Piano Operativo detta i criteri per la formazione del programma per l'eliminazione e l'abbattimento delle barriere architettoniche (PEBA) che assume la valenza di piano comunale di settore.
2. E' cura del Comune, nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche, la progressiva attuazione degli interventi ai fini dell'adeguamento degli spazi e degli edifici pubblici come non accessibili o con forme di accessibilità non conformi alle leggi vigenti in materia.
3. Nell'attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale sarà cura degli uffici comunali competenti verificare il rispetto dei requisiti dell'accessibilità delle opere e delle attrezzature pubbliche interessate dalle previsioni stesse ancorchè realizzate da soggetti privati.
4. Nei parcheggi privati per la sosta stanziale realizzati in attuazione delle leggi statali e regionali vigenti in materia deve essere garantito almeno uno stallo riservato ai portatori di handicap nelle proporzioni stabilite per i parcheggi pubblici.
5. 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.
6. 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).
7. 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.
8. Gli interventi da attuare saranno specificamente individuati e definiti nell'ambito della redazione del programma per l'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA), ai fini della programmazione operativa.
9. 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'emergenza, anche se attivati con finalità diverse da quelle di abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, dovranno comunque fare riferimento alle prestazioni riportate al precedente comma 6, fatte salve documentate impossibilità tecniche.
10. 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.

**Art. 7                    Area di protezione civile.**

1. In ogni area e in ogni struttura pubblica potrà essere allestito, in qualunque momento, per le necessità derivanti da situazioni che richiedano l'intervento della Protezione Civile, qualunque tipo di attrezzatura o altra sistemazione dei luoghi e degli spazi funzionali all'attività della Protezione Civile stessa.
2. Il Piano comunale di protezione civile, approvato precedentemente all'adozione del Piano Operativo ne costituisce parte integrante. Il suo aggiornamento, in caso di eventi calamitosi, costituisce variante automatica al Piano Operativo stesso. (1)

## **TITOLO II      REGOLE DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE.**

### **Capo I            Disposizioni sugli assetti insediativi.**

#### **Art. 8            Disciplina delle funzioni e delle destinazioni d'uso.**

1. Il Piano Operativo contiene la disciplina della distribuzione e delle localizzazioni delle funzioni e dispone la destinazione d'uso ammessa degli immobili, delle aree pertinenziali e dei terreni ineditati. Essa garantisce l'equilibrio della localizzazione delle funzioni pubbliche e di interesse collettivo al servizio della comunità locale e persegue una organizzazione degli spazi che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale.
2. Il Piano Operativo, in ottemperanza a quanto detto al comma precedente, dispone:
  - la definizione delle categorie funzionali;
  - la regolamentazione delle funzioni ammesse nei tessuti urbani omogenei;
  - le regole per i mutamenti delle destinazioni d'uso;
  - le dotazioni per i parcheggi;
  - la limitazione delle funzioni ammesse nel territorio rurale per la salvaguardia dell'identità territoriale e del paesaggio agrario.
3. Le destinazioni d'uso disciplinate dal Piano Operativo, in conformità alle leggi statali e regionali vigenti in materia sono le seguenti:
  - residenziale;
  - industriale e artigianale;
  - commerciale al dettaglio;
  - turistico ricettiva;
  - direzionale e servizi;
  - commerciale all'ingrosso e depositi;
  - agricola e funzioni integrative e connesse.
4. Ai fini della determinazione della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente i locali accessori a servizio dell'unità immobiliare principale assumono la medesima destinazione d'uso della stessa. In caso di uso promiscuo di una unità immobiliare l'attività prevalente è quella che ne determina la destinazione d'uso. (2)
5. Ai fini della disciplina e del dimensionamento del Piano Operativo sono ricomprese all'interno della destinazione residenziale le seguenti sottocategorie:
  - attività turistico ricettive di casa vacanza, affittacamere e bed and breakfast;
  - attività professionali e di servizio compatibili.
6. Ai fini della disciplina e del dimensionamento del Piano Operativo sono ricomprese all'interno della destinazione industriale e artigianale le seguenti sottocategorie:
  - residenza vincolata all'uso del titolare o egli addetti dell'attività industriale e artigianale;
  - attività direzionale;
  - attività professionali e di servizio compatibili.
7. Ai fini della disciplina e del dimensionamento del Piano Operativo sono ricomprese all'interno della destinazione commerciale al dettaglio le seguenti sottocategorie:
  - media struttura di vendita, compresi i centri commerciali come definiti dalla legislazione vigente in materia;

- esercizi di vicinato;
  - attività direzionale;
  - attività professionali e di servizio compatibili;
  - piccole attività artigianali di tipo alimentari (gelateria, gastronomia, pizza a taglio, ecc.).
8. Il Piano Operativo ricomprende nella destinazione agricola le seguenti funzioni ad essa connesse:
- attività produttive funzionali all'uso agricolo dei fondi e di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali;
  - residenza vincolata all'uso dell'imprenditore agricolo o dei salariati agricoli;
  - agriturismo e agricampeggio.
9. 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. n. 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, approvato dopo l'entrata in vigore della L.R. n. 64/1995;
  - che risultino patrimonio delle aziende agricole realizzato a seguito di regolare titolo abilitativo l'attività edilizia prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 64/1995.
10. Fatte salve le limitazioni dettate dalle presenti Norme per i tessuti urbani omogenei ed il territorio rurale, il cambio di destinazione d'uso è sempre consentito previa verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nell'immobile o nell'area interessata dagli interventi e con l'adeguatezza delle infrastrutture e delle urbanizzazioni esistenti.
11. Il cambio della destinazione d'uso è sempre subordinato al rispetto delle dotazioni minime dei parcheggi pertinenziali.

#### **Art. 9 Dotazioni di parcheggio.**

1. Il Piano Operativo dispone l'obbligo del reperimento degli spazi necessari alla sosta stanziale privata degli autoveicoli negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Negli interventi di ristrutturazione edilizia il reperimento degli spazi per la sosta stanziale è dovuto solo per quei casi in cui l'intervento comporti un aumento del carico insediativo preesistente pari ad almeno due nuove unità immobiliari con destinazione residenziale. (3)
2. Negli interventi di addizione volumetrica il rispetto della dotazione dei parcheggi privati per la sosta stanziale deve essere verificato limitatamente alla costruzione aggiuntiva. Non è dovuta la verifica qualora l'addizione volumetrica sia limitata alla realizzazione di vani accessori non abitabili o all'ampliamento di vani esistenti.
3. Le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso secondo la seguente articolazione:
  - residenza: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di Superficie edificabile (SE);
  - industriale, artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi: 0.80 mq di parcheggio ogni 1 mq di Superficie edificabile (SE);

- commerciale: 1 mq di parcheggio ogni 2.5 mq di Superficie edificabile (SE). Tale dotazione di superficie deve essere maggiorata di quella necessaria per la movimentazione delle merci;
  - direzionale e servizi: 1 mq di parcheggio ogni 2.5 mq di Superficie edificabile (SE);
  - turistico ricettiva: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di Superficie edificabile (SE).
4. I parcheggi per la sosta stanziale devono essere ricavati nelle costruzioni oggetto degli interventi in locali specificatamente destinati a tale uso o nell'area aperta di pertinenza. Tali parcheggi possono essere reperiti anche in aree pubbliche o private concesse in uso non necessariamente limitrofe all'immobile oggetto degli interventi. Nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente in cui venga dimostrata l'oggettiva impossibilità a recuperare le aree necessarie alla sosta stanziale è ammessa la monetizzazione delle stesse con determinazione degli importi e delle modalità di versamento stabilite da specifico Regolamento comunale. (4)
  5. In aggiunta alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, nelle attività commerciali, su tutto il territorio comunale, è prescritto il reperimento degli spazi privati ad uso della sosta di relazione destinati ai visitatori ed agli utenti delle attività stesse.
  6. Le dotazioni minime per gli spazi per la sosta di relazione sono fissate, in ragione delle varie tipologie commerciali e della superficie di vendita, dalla legislazione statale e regionale vigente in materia.
  7. Gli spazi per la sosta di relazione devono essere reperiti nelle costruzioni oggetto degli interventi o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e a una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
  8. Nei tessuti storici di cui all'art. 24 delle presenti Norme, per gli esercizi commerciali di vicinato è consentito derogare dall'obbligo del reperimento degli spazi per la sosta di relazione. Tale deroga, in caso di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e di avvenuta dimostrazione dell'impossibilità di reperire le superfici necessarie nelle aree pertinenziali, è estesa anche al reperimento degli spazi di sosta stanziale. (5)
  9. In tutti i tipi di parcheggi disciplinati dal presente articolo devono essere garantite la messa a dimora di idonee componenti arboree in numero di almeno una ogni due stalli quale contributo alla qualità estetico percettiva dei luoghi e agli effetti positivi sul microclima e sull'assorbimento degli effetti inquinanti del traffico urbano. (6)

#### **Art. 10           Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.**

1. Il Piano Operativo dispone che negli interventi edilizi che comportano aumento del carico insediativo e/o della superficie coperta degli edifici esistenti la sistemazione delle superfici esterne pertinenziali dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - dovrà essere mantenuto un quantitativo minimo del 25% di superficie permeabile dell'intera superficie del lotto interessato dagli interventi;
  - nei casi in cui la superficie permeabile del lotto interessato agli interventi sia già inferiore al 25% gli interventi non potranno comportare una ulteriore riduzione della stessa; (7)
  - le modalità costruttive e i materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi dovranno essere di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
  - dovranno essere realizzate opere autocontenimento, nei casi in cui non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
3. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

#### **Art. 11            Distanze minime dai confine e dai fabbricati.**

1. Fatto salvo quando non diversamente disposto dalle presenti Norme, negli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di addizione volumetrica e in tutti i casi di modificazione della sagoma degli edifici esistenti è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà pari a ml 5.00.
2. Sono ammesse distanze dai confini inferiori a ml 5.00 e sempre nel rispetto delle disposizioni in materia del Codice Civile laddove consentito nella disciplina dei tessuti insediativi di cui alla Parte II, Titolo I, Capo II delle presenti Norme. In tali casi, la costruzione sul confine o a distanza inferiore a ml 5.00 dello stesso dovrà essere disciplinato da specifico atto di assenso sottoscritto dai proprietari finitimi. (8)
3. Negli interventi di nuova costruzione dovrà essere osservata la distanza minima di ml 10.00 dai fabbricati prospicienti. Nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, anche con variazione della sagoma, la distanza minima dai fabbricati non dovrà essere inferiore a quella precedente all'intervento edilizio stesso qualora la stessa risulti inferiore a ml 10.00. (9)
4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, finalizzati alla qualificazione energetica dello stesso, non sono soggetti al rispetto delle distanze minime dai confini e dai fabbricati gli extraspessori, fino ad uno spessore massimo di cm 10, integrativi dell'involucro esterno dell'edificio. (10)

#### **Capo II            Categorie e tipologie di intervento urbanistico-edilizie.**

##### **Art. 12            Categorie di intervento urbanistico-edilizie.**

1. Il Piano Operativo disciplina le seguenti categorie di intervento urbanistico-edilizie:
  - Manutenzione ordinaria;
  - Manutenzione straordinaria;
  - Restauro e risanamento conservativo;
  - Ristrutturazione edilizia;
  - Nuova costruzione;
  - Sostituzione edilizia;
  - Ristrutturazione urbanistica.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di nuova costruzione e di sostituzione edilizia sono quelli definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.
3. Per una migliore classificazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per la categoria della ristrutturazione edilizia e della ristrutturazione urbanistica, il Piano Operativo definisce delle articolazioni integrative alle norme statali e regionali vigenti

utili a dettagliare la disciplina in rapporto alla qualità e al valore storico–architettonico degli immobili presenti nel territorio comunale.

4. Il Piano Operativo disciplina anche l'addizione volumetrica, gli interventi pertinenziali, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, quelli di ripristino e ricostruzione del patrimonio edilizio diruto e l'installazione di manufatti a carattere temporaneo.
5. Il Piano Operativo consente l'attività edilizia libera così come essa è definita dalle leggi statali e regionali.
6. Per gli edifici soggetti a vincolo storico artistico apposto con specifico Decreto Ministeriale le opere ammesse, ricomprese fino alla categoria del restauro e risanamento conservativo, sono conformi a quanto stabilito dall'art. 29 del D.Lgs. n. 42/2004 e alla sezione 4 delle schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.
7. Gli interventi edilizi ammessi dal Piano Operativo nelle zone soggette al vincolo paesaggistico di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004 sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nella sezione 4 delle schede del vincolo notificato e nell'elaborato 8B, Disciplina dei beni paesaggistici, del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana. (11)

#### **Art. 13                   Ristrutturazione edilizia.**

1. La ristrutturazione edilizia definita nelle leggi statali e regionali vigenti, nel Piano Operativo viene articolata nelle seguenti categorie:

##### Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc1.

La Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc1 ricomprende gli interventi di riorganizzazione funzionale degli edifici o di parti di essi finalizzati, o meno, alla variazione della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio. Tali interventi possono comportare:

- modifiche delle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle quote di calpestio dei pavimenti ivi ricompresi gli interventi necessari per la realizzazione o la modifica dei collegamenti verticali e la esecuzione degli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi;
- modifica agli elementi strutturali verticali semprechè non vengano alterate le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio;
- interventi di adeguamento strutturale alla normativa antisismica;
- lievi modifiche alla sagoma del fabbricato funzionali alla demolizione di eventuali superfetazioni e alla loro ricostruzione integrata all'organismo edilizio.

Fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici e formali dell'organismo edilizio, gli interventi di Ristrutturazione conservativa – Rc1 possono comportare la trasformazione di Superfici accessorie (SA) in Superfici utili (SU).

##### Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc2.

La Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc2 ricomprende gli interventi di riorganizzazione funzionale di interi edifici, o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi, finalizzati o meno alla variazione della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio, ferma restando la conservazione del suo involucro, e la variazione della tipologia strutturale. Oltre a

quanto previsto per la Ristrutturazione conservativa Rc1 tali interventi possono comportare:

- demolizione delle superfetazioni o di porzioni limitate del fabbricato necessarie ed indispensabili per motivi di sicurezza statica o perché non coerenti con le caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio originario;
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati che non si affacciano sullo spazio pubblico fino al limite del 20% del volume dell'organismo edilizio;
- modeste modifiche alle coperture negli edifici ad aggregazione lineare, tali da permettere il recupero ai fini abitativi del sottotetto eseguiti in conformità a quanto sancito dall'art. 17 delle presenti Norme.

#### Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Rr.

La Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Rr ricomprende gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti che oltre alla ricostruzione nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planovolumetrico possa, comunque, comportare anche modeste variazioni alla sagoma e la traslazione non sostanziale della stessa all'interno del lotto di pertinenza.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Rr, quando ammessi dal Piano Operativo all'interno dei tessuti storici, devono proporre caratteristiche tipologiche, formali e costruttive, tali consentire il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico di riferimento.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Rr, in ogni caso, non possono comportare aumento delle volumetrie preesistenti oggetto della demolizione.

#### **Art. 14 Ristrutturazione urbanistica.**

1. La ristrutturazione urbanistica definita nelle leggi statali e regionali vigenti, laddove previsto dal Piano Operativo, viene consentita con le specifiche caratteristiche descritte nel presente articolo.
2. Laddove ammessi dal Piano Operativo gli interventi di Ristrutturazione urbanistica sul territorio urbanizzato sono soggetti a Piano Attuativo e dovranno comportare il ridisegno dei lotti, dell'organizzazione insediativa di parti di tessuto attraverso la demolizione e la successiva ricostruzione dei volumi esistenti e del sistema delle opere di urbanizzazione
3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica nel territorio rurale comportanti trasferimenti volumetrici su edifici che non presentano la destinazione agricola sono soggetti a Piano Attuativo e non possono comportare un aumento della superficie edificata esistente degli edifici oggetto della demolizione.
4. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione urbanistica comportanti trasferimenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola a condizione che:
  - I manufatti da demolire siano incongrui con il contesto rurale e in condizioni di degrado fisico e funzionale;
  - i manufatti demoliti siano ricostruiti in accorpamento a un fabbricato esistente o nella sua area di pertinenza;
  - gli interventi non comportino la realizzazione di nuova viabilità o di nuove opere di urbanizzazione;
  - i sedimi e le aree occupate dagli edifici dei quali viene recuperata la superficie per l'accorpamento siano interessati da opere di ripristino ambientale e paesaggistico.



5. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica nel territorio rurale che comportano la demolizione e la ricostruzione di due o più edifici che non presentano la destinazione agricola sono ammessi nel caso che i manufatti demoliti siano ricostruiti entro la pertinenza dell'edificio principale di riferimento e sono soggetti a Piano Attuativo.
6. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica che comportano la demolizione e la ricostruzione in un unico luogo di due o più edifici esistenti con destinazione agricola nel territorio comunale sono soggetti a Piano Attuativo e comportano l'obbligo della sistemazione ambientale e paesaggistica dei sedimi e delle aree occupate dai manufatti interessati dalle demolizioni. La costruzione dell'edificio agricolo con l'utilizzo di volumi altrove demoliti deve essere preferibilmente localizzata in addizione e completamento di case sparse e nuclei rurali esistenti, comportandovi l'aumento della qualità insediativa e paesaggistica e senza recare pregiudizio alle relazioni fisiche e percettive tra gli edifici esistenti ed il territorio circostante.

#### **Art. 15            Addizioni volumetriche.**

1. Le addizioni volumetriche, come definite dall'art. 134, comma 1 lett. g), della L.R. n. 65/2014, laddove ammesso dal Piano Operativo, sono concesse una tantum sugli edifici esistenti.
2. Gli interventi di addizioni volumetriche possono comportare:
  - l'eventuale modifica della destinazione d'uso della/e unità immobiliare/i oggetto dell'intervento;
  - la formazione di nuove unità immobiliari, all'interno di un progetto di riorganizzazione complessiva dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento.
3. Gli interventi di addizione volumetrica, laddove previste dalla disciplina dei Tessuti del Piano Operativo, dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni:
  - siano collocate in aderenza al fabbricato principale, o in alternativa, laddove consentito dal Piano Operativo in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento;
  - fermo restando quanto sancito agli artt. 10 e 11 delle presenti Norme (12) rispettino i limiti della distanza di ml 5.00 dai confini e di ml 10.00 ml dagli edifici prospicienti e i parametri relativi alla superficie filtrante del lotto di pertinenza;
  - siano proposti da tutti i proprietari delle unità immobiliari dell'edificio oggetto dell'intervento.
4. Salvo diversa previsione contenuta nelle presenti Norme, le addizioni volumetriche sono sempre consentite sugli edifici esistenti in tutto il territorio comunale nei seguenti casi fra di loro alternativi:
  - entro il limite del 30% del volume dell'edificio oggetto degli interventi;
  - pari a mq 25 in aggiunta alla superficie edificabile esistente dell'edificio oggetto degli interventi per la destinazione residenziale;
  - pari a mq 75 in aggiunta alla superficie edificabile esistente dell'edificio oggetto degli interventi per la destinazione produttiva artigianale.
5. All'interno del volume esistente dell'edificio sul quale determinare l'addizione volumetrica sono ricomprese anche eventuali porzioni dello stesso oggetto di sanatoria edilizia o di accertamento di conformità presentate antecedentemente all'adozione del Piano Operativo.
6. Gli interventi di addizione volumetrica una tantum possono essere combinati agli interventi di sostituzione edilizia. In tal caso possono comportare un aumento fino al 50% del volume dell'edificio preesistente a condizione che gli interventi concorrano alla

riqualificazione insediativa e all'efficientamento energetico dell'intero immobile (13) con il rispetto dei requisiti e delle prestazioni previste dalla legislazione statale e regionale vigente in materia per la classe energetica A.

7. La chiusura di logge, tettoie e porticati che comportino un aumento del volume superiore al 20% dell'edificio oggetto degli interventi si configura come un intervento di addizione volumetrica. In tale caso potrà superare i limiti imposti dal comma 4 del presente articolo solo per rispondere alle esigenze del rispetto dei caratteri unitari della configurazione dell'edificio oggetto degli interventi. Fino all'incremento del 20% dell'edificio preesistente tali interventi sono considerati Ristrutturazione conservativa – Rc2.

#### **Art. 16 Interventi pertinenziali.**

1. Gli interventi pertinenziali, come definiti dall'art. 135, comma 2 lett. e), della L.R. n. 65/2014, sono costituiti da opere, manufatti e consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze quali cantine, autorimesse, box, locali ripostiglio, presentano le seguenti caratteristiche:
  - risultano pertinenziali ad almeno una unità immobiliare con destinazione residenziale e sono destinate ad usi accessori;
  - accrescono il decoro e determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare del quale costituiscono pertinenza;
  - non concorrono all'aumento del carico urbanistico;
  - presentano una volumetria non superiore al 20% del volume dell'edificio o dell'unità immobiliare del quale costituiscono pertinenza;
  - sono collocate in adiacenza al fabbricato del quale costituiscono pertinenza e comunque all'interno del lotto urbanistico di riferimento;
2. Costituiscono intervento pertenziale la realizzazione, nei limiti volumetrici di cui al comma precedente, di serre solari funzionali all'introduzione di tecniche di climatizzazione passiva e di efficientamento energetico dei fabbricati e di tettoie con copertura fotovoltaica. (14).
3. Gli interventi pertinenziali che non presentano le caratteristiche specificate ai precedenti commi possono essere identificati come addizioni volumetriche e disciplinate come tali dal precedente art. 15 delle presenti norme.
4. Fermo restando quanto sancito agli artt. 10 e 11 delle presenti Norme (15) gli interventi pertinenziali dovranno rispettare i limiti della distanza di ml 5.00 dai confini e di ml 10.00 ml dagli edifici prospicienti i parametri relativi alla superficie filtrante del lotto di pertinenza.
5. Gli interventi pertinenziali, laddove ammessi dal Piano Operativo, possono essere realizzati solo se proposti da tutti i proprietari dell'edificio o dell'unità immobiliare del quale costituiscono pertinenza. Rientrano tra gli interventi pertinenziali la esecuzione di piscine ad uso privato.
6. Le piscine ad uso privato dovranno essere eseguite nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - dovranno presentare forma regolare e geometricamente compiuta;
  - la superficie dello specchio d'acqua non dovrà eccedere il 25% della superficie coperta dell'edificio del quale costituiscono pertinenza, fino ad un massimo di mq 100;
  - la superficie della vasca dovrà presentare tinte sulle scalature del colore grigio-marrone o verde petrolio;

- le superficie pavimentate di coronamento alla vasca dovranno essere realizzate in legno e/o in pietra di colore scuro per una larghezza non superiore a cm 60;
  - i locali tecnici dovranno essere interrati o realizzati all'interno dell'edificio del quale costituiscono pertinenza.
7. Rientrano tra gli interventi pertinenziali la realizzazione di gazebo e strutture ombreggianti realizzate, su suoli privati, a servizio di attività commerciali autorizzate alla somministrazione di cibi e bevande aventi le caratteristiche descritte nel successivo art. 19 delle presenti Norme. In tal caso possono essere realizzate in deroga alla distanza minima prevista dai confini e dagli edifici prospicienti.
8. Gli interventi pertinenziali sugli immobili soggetti al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 sono ammessi alle condizioni contenute nella sezione 4 delle schede del vincolo notificato richiamate all'art. 77 delle presenti Norme. (16)

**Art. 17 Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi.**

1. Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è sempre ammesso dal Piano Operativo con il rispetto delle seguenti caratteristiche:
- l'altezza media interna delle superfici abitabili non può essere inferiore a ml 2.30. Per le superfici accessorie o di servizio tale altezza può essere ridotta a ml 2.10;
  - l'altezza minima delle superfici abitabile non può essere inferiore a ml 1.50. Per le superfici accessorie o di servizio tale altezza potrà essere di ml 1.30;
  - le eventuali superfici che presentano altezze inferiori alle predette misure devono essere chiuse mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come solo spazio destinato a guardaroba.
2. Fermo restando quanto prescritto dalle presenti Norme per gli interventi sugli edifici ricadenti nel perimetro dei Tessuti storici, sulla falda di copertura, al fine di consentire il rispetto dei requisiti aero-illuminanti, è consentita la realizzazione di terrazze a tasca aventi le seguenti caratteristiche:
- non presentino parapetti, ringhiere, davanzali ed elementi di qualsiasi natura che si elevino oltre le quote del profilo della linea di pendenza della copertura;
  - non siano di superficie superiore al 30% della S.E. del sottotetto reso abitabile;
  - siano arretrate rispetto ai limiti esterni dell'ingombro della copertura di almeno ml 3.50.
3. In luogo delle terrazze a tasca, e sempre per esigenze di aeroilluminazione dei locali ricavati nel sottotetto, sulla falda della copertura è consentita l'installazione di lucernari.
4. Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze del colmo e di gronda della copertura dell'edificio interessato dall'intervento se non quelle necessarie alla esecuzione delle opere di consolidamento strutturale previste dalla normativa tecnica vigente in materia. (17) Negli edifici ad aggregazione lineare è ammesso il rialzamento delle altezze del colmo e della gronda di copertura solo se esso comporta l'allineamento alle quote presenti nelle porzioni di copertura adiacenti a quella oggetto dell'intervento.
5. Gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi non possono comportare in alcun modo aumento del numero delle unità immobiliari.
6. I progetti per il recupero dei sottotetti a fini abitativi devono contenere specifiche soluzioni per il contenimento dei consumi energetici conformi alle prescrizioni tecniche e prestazionali disposte dalle norme statali e regionali di riferimento.

#### **Art. 18 Ricostruzione degli edifici diruti.**

1. Il Piano Operativo consente su tutto il territorio comunale la ricostruzione di edifici diruti per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali. Le condizioni per poter consentire gli interventi di ricostruzione sono le seguenti:
  - presenza del perimetro murario, anche se parzialmente crollato, del manufatto da ricostruire;
  - produzione, da parte dell'interessato alla ricostruzione, di atti, documentazione cartografica e/o fotografica attestanti la consistenza planovolumetrica del manufatto originario.
2. La ricostruzione è ammessa attraverso la redazione di un progetto che, oltre a riproporre la consistenza planovolumetrica del manufatto originario, individui la pertinenza del fabbricato e ne tratti la sistemazione ambientale e paesaggistica in coerenza ai contesti nel quale è collocata.
3. L'intervento di ricostruzione deve riproporre, anche con soluzioni architettoniche contemporanee, le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio originario. La ricostruzione delle volumetrie potrà avvenire anche con traslazione delle volumetrie originarie in accorpamento (18) ad altri edifici presenti nella medesima pertinenza dell'edificio diruto.
4. Ove i resti del perimetro murario o la documentazione storica (19) non consentano di rilevare con certezza l'altezza originaria del manufatto è ammessa la ricostruzione per un solo piano fino ad un'altezza massima interna di ml 3.00.
5. Qualora per la esecuzione delle opere di ricostruzione si rendano necessari interventi di ripristino della viabilità pubblica o di interesse pubblico, dell'efficienza del reticolo idrografico di superficie o del mantenimento di componenti paesaggistiche del contesto, gli interventi stessi sono ammessi attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato.

#### **Art. 19 Installazione di manufatti a carattere provvisorio e temporaneo.**

1. Costituiscono attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lett. c) e c bis) della L.R. n. 65/2014 le opere conseguenti alla installazione di manufatti a carattere provvisorio dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee entro un termine di centottanta giorni. (20)
2. I manufatti temporanei, una volta rimossi, potranno essere nuovamente reinstallati con la medesima procedura e le medesime caratteristiche solo se trascorsi almeno quattro mesi dalla data della rimozione.
3. L'installazione di manufatti a carattere provvisorio e temporaneo è ammessa anche su suolo pubblico per lo svolgimento di manifestazioni sportive, enogastronomiche, ludiche e ricreative.
4. Sono equiparati ad interventi di attività edilizia libera la posa in opera di pedane, pergolati e gazebo ombreggianti a servizio di attività commerciali autorizzate alla somministrazione di cibi e bevande realizzati su suolo pubblico. La loro installazione è ammessa alle seguenti condizioni:
  - devono presentare struttura lignea o in tubolare metallico aperta da ogni lato e con copertura in telo ombreggiante o cannicciato;
  - non possono essere installati per un periodo superiore ai duecentoquaranta giorni nell'arco di ogni anno;

- la localizzazione e la dimensione deve essere soggetto al preventivo nulla osta del comando dei Vigili Urbani.
5. La installazione di qualsiasi genere di manufatto a carattere temporaneo e provvisorio in aree soggette al vincolo paesaggistico di cui agli artt. art. 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004 è ammessa alle condizioni previste nell'Elaborato 8B nel rispetto delle prescrizioni contenute nella sezione 4 delle schede del vincolo notificato e nell'elaborato 8B, Disciplina dei beni paesaggistici, del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana richiamate nel successivo art. 73 delle presenti Norme (21)

**Art. 20                    Accorpamenti, frazionamenti e dimensione minima degli alloggi.**

1. Gli interventi descritti agli articoli precedenti possono comportare, laddove non vietato dal Piano Operativo, l'accorpamento o il frazionamento delle unità immobiliari.
2. La dimensione minima ammessa per le unità immobiliari a destinazione residenziale, nel territorio urbanizzato, viene così articolata:
  - mq 45 di Superficie edificabile (SE) nei Tessuti storici;
  - mq50 di Superficie edificabile (SE) nei Tessuti della città contemporanea;
  - mq 50 di Superficie edificabile (SE) nei Tessuti della città produttiva.
3. La dimensione minima degli alloggi può essere derogata fino al minimo di mq 28 di Superficie utile abitabile (SUA) per le unità immobiliari poste all'interno dei Tessuti storici che, a seguito di stipula di specifico atto d'obbligo ed iscrizione al portale regionale delle locazioni turistiche, vengano utilizzate per le attività turistico ricettive ammissibili con la destinazione residenziale per un periodo continuativo di almeno dieci anni.
4. Il frazionamento delle unità immobiliare a destinazione residenziale, ad eccezione che per gli interventi sugli edifici ricompresi nei Tessuti storici, è sempre subordinato al reperimento delle superfici da adibire a parcheggio pertinenziale nelle quantità minime previste dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.
5. Nel territorio rurale la dimensione minima ammessa per le unità immobiliari a destinazione residenziale è fissata in mq 50 di Superficie edificabile (SE).

## **PARTE II      DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI.**

### **TITOLO I      ASSETTI URBANI.**

#### **Capo I        Disposizioni generali.**

#### **Art. 21        Territorio urbanizzato.**

1. Il Piano Operativo recepisce ed articola ad una scala urbanistica di dettaglio il perimetro del territorio urbanizzato così come individuato, ai sensi dell'art. 4, comma 3 e comma 4, della L.R. n. 65/2014 dal Piano Strutturale. Il perimetro del territorio urbanizzato è rappresentato nel Piano Operativo su base cartografica della C.T.R. in scala 1:2000.
2. Nella elaborazione delle varianti al Piano Operativo o dei Piani Operativi successivi il perimetro del territorio urbanizzato potrà essere oggetto di adeguamenti marginali dovuti ad approfondimenti sulla reale consistenza degli elementi fisici e geomorfologici del territorio senza che ciò costituisca variante al Piano Strutturale. All'interno delle aree ricomprese nel territorio urbanizzato è sempre ammessa la proposta di interventi di trasformazione attraverso le procedure della variante semplificata al Piano Operativo di cui all'art. 30 della L.R. n. 65/2014. (22)

#### **Art. 22        Dimensionamento.**

1. Alle presenti Norme sono allegata le tabelle del dimensionamento massimo ammissibile previsto dal Piano Operativo per ogni Utoe del Piano Strutturale.
2. Nelle tabelle sono indicate, sia per il territorio urbanizzato che per quello rurale le previsioni ammesse dal Piano Operativo, articolate per categoria funzionale con la specificazione degli interventi di nuova costruzione e riuso.
3. Ai sensi dell'art. 95, comma 11, della L.R. n. 65/2014 perdono efficacia le previsioni soggette a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato di iniziativa privata contenute negli ambiti di trasformazione individuati dal Piano Operativo, qualora nei cinque anni successivi all'approvazione del Piano Operativo stesso, non sia stata stipulata la relativa convenzione.
4. Sempre per effetto delle disposizioni dell'art. 95, comma 11 della L.R. n. 65/2014 perdono efficacia le previsioni di nuova edificazione di iniziativa privata contenute nel Piano Operativo all'interno del territorio urbanizzato, qualora nei cinque anni successivi all'approvazione del Piano Operativo stesso, non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

#### **Capo II        Tessuti insediativi.**

#### **Art. 23        Definizione, classificazione e finalità degli interventi ammessi.**

1. Per i tessuti insediativi presenti nel territorio urbanizzato il Piano Operativo declina le strategie del Piano Strutturale perseguendo l'incremento della qualità urbana, ambientale ed edilizia quale fattore di sviluppo economico locale, di coesione sociale e di valorizzazione dell'identità dei luoghi.
2. I tessuti insediativi classificati nel Piano Operativo sono individuati in coerenza con le elaborazioni del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale per la declinazione a livello

comunale dell'invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.

3. Il Piano Operativo classifica i tessuti insediativi con la seguente articolazione:
  - Tessuti storici;
  - Tessuti della città contemporanea;
  - Tessuti della città produttiva;
4. Gli interventi che il Piano Operativo ammette all'interno dei tessuti insediativi del territorio urbanizzato sono coerenti con i contenuti con le "Linee guida: indirizzi per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati" di cui all'Allegato 2 del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.
5. I Tessuti storici, per la permanenza dei valori identitari e insediativi, per la qualità dell'impianto tipologico e delle caratteristiche formali ed architettoniche del patrimonio edilizio esistente, per il loro ruolo nella riconoscibilità e nell'identità paesaggistica del territorio, rappresentano la parte di maggiore pregio del sistema insediativo. Gli interventi nei Tessuti storici sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico nonché a mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati.
6. I Tessuti della città contemporanea sono quelli di impianto recente e successivo alla seconda metà del novecento. Essi sono stati classificati dal Piano Operativo a seguito delle elaborazioni del Piano Strutturale sull'Invariante III del Piano Paesaggistico della Regione Toscana e in ragione dell'organizzazione morfologica degli isolati, del rapporto tra l'edificato e gli spazi pubblici e la viabilità, della tipologia edilizia e della presenza di funzioni diverse oltre quella residenziale. Gli interventi nei Tessuti della città contemporanea hanno l'obiettivo di qualificare l'immagine urbana, di incentivare la trasformazione del patrimonio edilizio verso la sostenibilità ambientale e la riduzione dei consumi energetici, di recuperare le zone soggette a degrado e di migliorare l'accessibilità, favorirne la pedonalizzazione e la qualità degli spazi pubblici.
7. I Tessuti della città produttiva rappresentano le porzioni del territorio urbanizzato ove sono localizzate le attività economiche di tipo industriale/artigianale, commerciale o turistico/ricettivo di dimensioni tali da configurarsi luoghi a destinazione funzionale specialistica. Essi sono stati classificati a seguito delle elaborazioni del Piano Strutturale sull'Invariante III del Piano Paesaggistico della Regione Toscana. Gli interventi nei Tessuti della città produttiva hanno la finalità di incentivare la rivitalizzazione del sistema economico locale attraverso la flessibilità degli usi, la possibilità della riconversione e dell'innovazione tecnologica degli edifici a carattere produttivo.
8. I progetti edilizi, in particolare quelli riferiti agli interventi di addizione volumetrica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, debbono assicurare un'adeguata qualificazione delle opere proposte attraverso soluzioni architettoniche contemporanee che contribuiscano alla qualificazione dell'immagine urbana e al corretto inserimento dell'intervento nel contesto in coerenza con gli obiettivi specifici contenuti nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana. (23)

#### **Art. 24 Tessuti storici.**

1. I Tessuti storici sono le parti del territorio urbanizzato di formazione antica. Esprimono qualità storico-testimoniali, architettoniche e ambientali sia per le caratteristiche proprie dell'edificato e sia per la morfologia dell'impianto insediativo, nei suoi rapporti con la

trama viaria, con lo spazio pubblico e nelle relazioni funzionali e percettive con il territorio rurale.

2. Il Piano operativo articola i Tessuti storici in:
  - Tessuto storico di impianto preottocentesco – Ts1;
  - Tessuto di matrice otto-novecentesca – Ts2.
3. I Tessuti storici individuati dal Piano Operativo equivalgono alle zone territoriali omogenee A di cui al D.M. n. 1444/1968.

#### **Art. 25 Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1.**

1. I Tessuti storici di impianto preottocentesco sono individuati nel Piano Operativo nei centri di formazione medioevale di Gavorrano, Caldana, Ravi e Giuncarico.
2. Nei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 gli interventi ammessi sono volti alla tutela e alla conservazione dei connotati morfologici dell'impianto urbanistico e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici, formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze, delle relazioni con lo spazio pubblico e con il territorio circostante.
3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 sono la residenziale, l'artigianale limitatamente alle botteghe tipiche, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva. Non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza per le unità immobiliari che si affacciano sulla strada pubblica e che presentano la destinazione commerciale, direzionale di servizio o turistico ricettiva.
4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc1, di cui all'art. 13 delle presenti Norme, con le seguenti prescrizioni:
  - non è consentita la modifica dei prospetti delle facciate che si affacciano sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che contribuiscano a eliminare elementi incoerenti con l'organismo edilizio di impianto originate da modifiche apportate in epoca recenti e per la esecuzione sulle stesse di interventi di adeguamento delle strutture e dei paramenti murari; (24)
  - non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto prospicienti lo spazio pubblico o comunque visibili da punti panoramici pubblici.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui all'art. 17 delle presenti Norme a condizione che esso non generi alcuna modificazione delle altezze del colmo e di gronda della copertura dell'edificio interessato se non quelle necessarie alla esecuzione delle opere di consolidamento strutturale previste dalla normativa tecnica vigente in materia. (25) e che la realizzazione di eventuali nuove aperture in facciata non interessi i prospetti che si affacciano sullo spazio pubblico. Per gli edifici diruti è ammessa la ricostruzione secondo le disposizioni contenute nell'articolo 18 delle presenti Norme.
6. Sono ricompresi nei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 gli spazi aperti privati costituiti da orti, giardini e/o corti pertinenziali degli edifici. Gli interventi edilizi ammessi dal Piano Operativo sul patrimonio edilizio dovranno concorrere alla conservazione e al mantenimento degli impianti arborei ed arbustivi e degli arredi e degli elementi decorativi in essi presenti. Gli interventi ammessi negli spazi aperti privati e nelle corti pertinenziali dovranno essere limitati alla realizzazione di tettoie e pergolati con struttura lignea e privi di copertura impermeabile, di posti auto a raso e di piscine private. In detti spazi aperti privati è ammesso lo svolgimento di manifestazioni eno-



gastronomiche e di attività ludico-ricreative con la installazione dei manufatti consentiti dalle presenti Norme per tale uso.

7. Il Piano Operativo classifica all'interno dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico. Essi sono costituiti dagli immobili interessati da specifico Decreto Ministeriale di vincolo e dagli edifici che, dall'analisi condotta sul patrimonio edilizio, per le loro caratteristiche tipologiche, formali ed architettoniche ad essi sono stati equiparati. Su tali edifici sono ammessi interventi edilizi fino al Restauro e al risanamento conservativo.
8. All'interno del perimetro dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 sono ricompresi edifici generati da interventi edilizi di epoca recente ritenuti di valore scarso o nullo ed incoerenti con i connotati tipologici e formali architettonici del patrimonio edilizio esistente del tessuto stesso. In tali edifici, identificati dal Piano Operativo, sono consentiti gli interventi edilizi sino alla Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Rr. Nelle pertinenze di tali edifici sono ammessi gli interventi di cui al precedente comma 6.

#### **Art. 26 Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2.**

1. I Tessuti storici di matrice otto-novecentesca sono individuati nel Piano Operativo con le porzioni di territorio urbanizzato nate dalla crescita esterna al perimetro murario dei centri collinari di formazione medioevale e con gli insediamenti generati dallo sviluppo delle attività minerarie, in particolare a Bagno di Gavorrano, Filare e Ravi.
2. Nei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 gli interventi ammessi sono volti alla tutela e alla conservazione dei connotati morfologici dell'impianto urbanistico e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici, formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze, della funzione di testimonianza delle attività minerarie e delle relazioni con lo spazio pubblico.
3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 sono la residenziale, l'artigianale limitatamente alle botteghe tipiche, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva. Non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza per le unità immobiliari che si affacciano sulla strada pubblica e che presentano la destinazione commerciale, direzionale di servizio o turistico ricettiva.
4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti storici di impianto otto-novecentesca – Ts2 sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc2, di cui all'art. 13 delle presenti Norme, con le seguenti prescrizioni:
  - non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto prospicienti lo spazio pubblico o comunque visibili da punti panoramici pubblici.
  - gli interventi comportanti interventi sui prospetti che interessano edifici, quali ville, villini, case operaie degli insediamenti di origine mineraria e che presentano caratteristiche di unitarietà formale dovranno valutati in funzione della conservazione dei caratteri percettivi unitari (26) dell'immobile e nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali e architettonico-formali dello stesso;
  - per gli edifici allineati lungo il fronte strada gli interventi sulla facciata dovrà mantenere l'allineamento e la cadenza delle aperture sul paramento murario.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui all'art. 17 delle presenti Norme a condizione che la realizzazione di eventuali nuove aperture in facciata non interessi i prospetti che si affacciano sullo spazio pubblico. Per gli edifici diruti è ammessa la ricostruzione secondo le disposizioni contenute nell'articolo 18 delle presenti Norme.

6. Sono ricompresi nei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 gli spazi aperti privati costituiti da orti, giardini e/o corti pertinenziali degli edifici. Gli interventi edilizi ammessi dal Piano Operativo sul patrimonio edilizio dovranno concorrere alla conservazione e al mantenimento degli impianti arborei ed arbustivi e degli arredi e degli elementi decorativi in essi presenti. Oltre a quanto consentito nei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1, in tali spazi aperti è ammessa la realizzazione degli interventi pertinenziali di cui all'art. 16 delle presenti Norme, a condizione che essi non siano visibili dallo spazio pubblico o da punti panoramici pubblici.
7. Nei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 sono obbligatori, da parte dei proprietari, gli interventi di manutenzione degli spazi privati ad uso pubblico con funzione di percorsi pedonali al fine di rimuovere o prevenire cause di pericolo per la pubblica incolumità. In caso di inadempienza da parte dei proprietari gli interventi di manutenzione potranno essere eseguiti dal Comune con rivalsa delle spese sostenute sui proprietari medesimi.
8. Il Piano Operativo classifica all'interno dei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico. Essi sono costituiti dagli immobili interessati da specifico Decreto Ministeriale di vincolo e dagli edifici che, dall'analisi condotta sul patrimonio edilizio, per le loro caratteristiche tipologiche, formali ed architettoniche ad essi sono stati equiparati. Su tali edifici sono ammessi interventi edilizi fino al Restauro e al risanamento conservativo.
9. All'interno del perimetro dei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 sono ricompresi edifici generati da interventi edilizi di epoca recente ritenuti di valore scarso o nullo ed incoerenti con i connotati tipologici e formali architettonici del patrimonio edilizio esistente del tessuto stesso. In tali edifici, identificati dal Piano Operativo, sono consentiti gli interventi edilizi sino alla Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Rr. Nelle pertinenze di tali edifici sono ammessi gli interventi di cui al precedente comma 6.

#### **Art. 27 Tessuti della città contemporanea.**

1. I Tessuti della città contemporanea sono le parti del territorio urbanizzato di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati, spesso caratterizzate da carenza di un disegno urbano compiuto, da eterogeneità tipologica e funzionale e dall'insufficiente relazione con il contesto.
2. Il Piano Operativo articola i Tessuti della città consolidata in:
  - Tessuto prevalentemente residenziale a isolati aperti – Tcc1;
  - Tessuto prevalentemente residenziale a progettazione urbanistica unitaria – Tcc2;
  - Tessuto prevalentemente residenziale ad aggregazione lineare – Tcc3;
  - Tessuto a funzioni e tipologie miste – Tcc4;
  - Tessuto puntiforme e di margine – Tcc5.
3. In rapporto alla classificazione, alla scala comunale della Invariante III del Piano Paesaggistico della Regione Toscana dei tessuti della città contemporanea contenuta nell'art. 12 della Disciplina del Piano Strutturale, il Piano Operativo fornisce la seguente declinazione:
  - Il Tessuto prevalente residenziale a isolati aperti – Tcc1 presenta le caratteristiche insediative del Tessuto ad isolati aperti ed edifici residenziali aperti T.R.2 del Piano Strutturale;
  - Il Tessuto prevalentemente residenziale a progettazione urbanistica unitaria – Tcc2 presenta le caratteristiche insediative del Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali T.R.3 e del Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalente residenziali di edilizia pianificata T.R.4 del Piano Strutturale;

- Il Tessuto prevalentemente residenziale ad aggregazione lineare – Tcc3 presenta le caratteristiche insediative del Tessuto lineare T.R.8 del Piano Strutturale;
  - Il Tessuto a funzioni e tipologie miste – Tcc4 presenta le caratteristiche insediative del Tessuto a tipologie miste ed altre aree con attrezzature di interesse comune T.R.6 del Piano Strutturale;
  - Il Tessuto puntiforme e di margine – Tcc5 presenta le caratteristiche insediative del Tessuto puntiforme T.R.5 e del Tessuto sfrangiato di margine T.R.7 del Piano Strutturale.
4. La articolazione dei Tessuti della città contemporanea contenuta nel Piano Operativo ha previsto l'accorpamento di tessuti che nel Piano Strutturale presentano classificazione diversa in funzione delle simili caratteristiche formali del patrimonio edilizio esistente e dei medesimi obiettivi di qualificare l'immagine urbana, l'organizzazione insediativa e il recupero del patrimonio edilizio stesso.
  5. I Tessuti della città contemporanea individuati dal Piano Operativo equivalgono alle zone territoriali omogenee B di cui al D.M. n. 1444/1968.

#### **Art. 28 Tessuti prevalentemente residenziali a isolati aperti – Tcc1.**

1. I Tessuti prevalentemente residenziali a isolati aperti – Tcc1 sono rappresentati nel Piano Operativo dalla espansione edilizia dei centri di pianura, in particolare di Bagno di Gavorrano, degli anni cinquanta/settanta e presentano una densità di edificazione medio alta. Sono caratterizzati da una cortina edilizia discontinua ed edifici isolati sul lotto con spazi di pertinenza talvolta privati e recintati e talvolta in relazione con la strada.
2. Gli interventi ammessi nei Tessuti prevalentemente residenziali – Tcc1 dovranno concorrere al raggiungimento del seguente obiettivo specifico contenuto nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea", relativamente al morfotipo "T.R.2, Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista", del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana:
  - riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo un margine capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio rurale.
3. Nei Tessuti prevalentemente residenziali a isolati aperti – Tcc1 gli interventi ammessi sono volti alla trasformazione e alla riconversione del patrimonio edilizio per la qualificazione dell'immagine urbana, all'incentivazione dell'impiego di tecniche costruttive sostenibili e in grado di contenere il consumo energetico, alla riorganizzazione degli spazi pubblici per favorire la connessione e l'incentivazione della mobilità pedonale.
4. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti prevalentemente residenziali a isolati aperti – Tcc1 sono la residenziale, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti prevalentemente residenziali a isolati aperti – Tcc1 sono ammessi:
  - gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art.13 delle presenti Norme;
  - gli interventi di Sostituzione edilizia come definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.

6. Contestualmente, o indipendentemente, agli interventi edilizi di cui al comma 4 sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 15 delle presenti Norme. Per gli edifici ad un solo piano presenti all'interno del perimetro dei Tessuti prevalentemente residenziali a isolati aperti – Tcc1, gli interventi di addizione volumetrica sono consentiti in sopraelevazione all'edificio stesso. La sopraelevazione è consentita anche per quegli edifici posti su terreni in declivio che presentano un solo piano fuori terra nel lato a monte e più piani in quello a valle. (27)
7. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di Sostituzione edilizia dovranno prevedere la ricostruzione alla distanza minima di ml 5.00 dai confini del lotto di pertinenza e alla distanza di ml 10.00 dagli edifici prospicienti. Ferma restando la distanza di ml 10.00 dagli edifici è ammessa, previa la sottoscrizione di un atto di assenso dai proprietari finitimi, la edificazione sul confine o, a distanza inferiore a ml 5.00 dallo stesso. Gli interventi (28) dovranno generare organismi edilizi con un numero di piani non superiori a quelli presenti nell'edificio preesistente. Nel caso di interventi su edifici ad un solo piano la ricostruzione potrà avvenire fino ad un massimo di due piani fuori terra.
8. Nei Tessuti prevalentemente residenziali a isolati aperti – Tcc1 sono sempre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

**Art. 29 Tessuti prevalentemente residenziali a progettazione urbanistica unitaria – Tcc2.**

1. I Tessuti prevalentemente residenziali a progettazione urbanistica unitaria – Tcc2 sono individuati nel Piano Operativo con le porzioni di territorio urbanizzato generato dall'attuazione di interventi di pianificazione unitaria di iniziativa pubblica e privata. Sono essenzialmente costituiti dalla crescita edilizia successiva agli anni sessanta e presentano isolati e tipologie edilizie a dimensioni e caratteristiche variabili con una discreta dotazione di spazi destinati a parcheggio e verde pubblico.
2. Gli interventi ammessi nei Tessuti prevalentemente residenziali a progettazione urbanistica unitaria – Tcc2 dovranno concorrere al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici contenuti nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea", relativamente al morfotipo "T.R.3, Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali" e al morfotipo "T.R.4, Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata", del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana:
  - dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e di attrezzature specialistiche in grado di promuovere nuove centralità accessibili dallo spazio urbano e da quello perturbano;
  - recuperare la qualità dello spazio pubblico e delle aree aperte degradate e/o dismesse anche con interventi di densificazione edilizia;
  - incentivare la qualità degli interventi con i linguaggi dell'architettura contemporanea e attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
  - riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e territorio rurale, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare i percorsi di connessione e di attraversamento costituiti da fasce alberate, orti, giardini e frutteti periurbani).
3. Nei Tessuti prevalentemente residenziali a progettazione urbanistica unitaria – Tcc2 gli interventi ammessi sono volti alla conservazione dei caratteri dell'unitarietà formale del patrimonio edilizio esistente, all'incentivazione dell'impiego di tecniche costruttive sostenibili e in grado di contenere il consumo energetico, alla riorganizzazione degli spazi pubblici per favorire la connessione e l'incentivazione della mobilità pedonale.

4. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti prevalentemente residenziali a progettazione urbanistica unitaria – Tcc2 sono la residenziale, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti prevalentemente residenziali a progettazione unitaria sono ammessi:
  - gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art.13 delle presenti Norme;
  - gli interventi di Sostituzione edilizia come definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia limitatamente a quegli edifici che presentano tipologia edilizia mono o bifamiliare isolati sul lotto di pertinenza.
6. Contestualmente, o indipendentemente, agli interventi edilizi di cui al comma precedente sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 15 delle presenti Norme. Tali interventi sono possibili solo nel caso interessino l'intero edificio edificato in forma unitaria, siano estesi a parti organiche dell'immobile e non ne compromettano le caratteristiche strutturali, funzionali e architettonico-formali dello stesso.
7. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di Sostituzione edilizia dovranno prevedere la ricostruzione alla distanza minima di ml 5.00 dai confini del lotto di pertinenza e alla distanza di ml 10.00 dagli edifici prospicienti. Ferma restando la distanza di ml 10.00 dagli edifici è ammessa, previa la sottoscrizione di un atto di assenso dai proprietari finitimi, la edificazione sul confine o, a distanza inferiore a ml 5.00 dallo stesso. Gli interventi (29) dovranno generare organismi edilizi con un numero di piani non superiori a quelli presenti nell'edificio preesistente. Nel caso di interventi su edifici ad un solo piano la ricostruzione potrà avvenire fino ad un massimo di due piani fuori terra.
8. Nei Tessuti prevalentemente residenziali a progettazione urbanistica unitaria – Tcc2 sono sempre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

**Art. 30 Tessuti prevalentemente residenziali ad aggregazione lineare – Tcc3.**

1. I Tessuti prevalentemente residenziali ad aggregazione lineare – Tcc3 sono rappresentati nel Piano Operativo con l'edificato formatosi per crescita incrementale lungo un'arteria viaria di scorrimento o di distribuzione locale. Sono costituiti da tipologie edilizie miste isolate nel lotto di pertinenza e, talvolta, da edifici lineari in diretto rapporto con lo spazio pubblico.
2. Gli interventi ammessi nei Tessuti prevalentemente residenziali ad aggregazione lineare – Tcc3 dovranno concorrere al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici contenuti nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea", relativamente al morfotipo "T.R.8, Tessuti lineari", del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana:
  - consolidare i varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo la strada utili a favorire la permeabilità paesaggistica ed ambientale;
  - contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
  - riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;

- progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano creando connessioni in chiave paesaggistica con la campagna.
3. Nei Tessuti prevalentemente residenziali ad aggregazione lineare – Tcc3 gli interventi ammessi sono volti alla trasformazione e alla riconversione del patrimonio edilizio per la qualificazione dell'immagine urbana, all'incentivazione dell'impiego di tecniche costruttive sostenibili e in grado di contenere il consumo energetico, alla razionalizzazione del sistema dei parcheggi e del traffico urbano e all'incentivazione della mobilità pedonale.
  4. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti prevalentemente residenziali ad aggregazione lineare – Tcc3 sono la residenziale, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva.
  5. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti prevalentemente residenziali ad aggregazione lineare – Tcc3 sono ammessi:
    - gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art.13 delle presenti Norme;
    - gli interventi di Sostituzione edilizia come definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia limitatamente a quegli edifici che si presentano isolati sul lotto di pertinenza.
  6. Contestualmente, o indipendentemente, agli interventi edilizi di cui al comma 4 sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 15 delle presenti Norme. Per gli edifici ad un solo piano presenti all'interno del perimetro dei Tessuti prevalentemente residenziali ad aggregato lineare – Tcc3, gli interventi di addizione volumetrica sono consentiti in sopraelevazione all'edificio stesso. La sopraelevazione è consentita anche per quegli edifici posti su terreni in declivio che presentano un solo piano fuori terra nel lato a monte e più piani in quello a valle. (30)
  7. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di Sostituzione edilizia dovranno prevedere la ricostruzione alla distanza minima di ml 5.00 dai confini del lotto di pertinenza e alla distanza di ml 10.00 dagli edifici prospicienti. Ferma restando la distanza di ml 10.00 dagli edifici è ammessa, previa la sottoscrizione di un atto di assenso dai proprietari finitimi, la edificazione sul confine o, a distanza inferiore a ml 5.00 dallo stesso. Gli interventi (31) dovranno generare organismi edilizi con un numero di piani non superiori a quelli presenti nell'edificio preesistente. Nel caso di interventi su edifici ad un solo piano la ricostruzione potrà avvenire fino ad un massimo di due piani fuori terra.
  8. Nei Tessuti prevalentemente residenziali ad aggregazione lineare – Tcc3 sono sempre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

**Art. 31 Tessuti a funzioni e tipologie miste – Tcc4.**

1. I Tessuti a funzioni e tipologie miste – Tcc4 sono identificati nel Piano Operativo con quelle porzioni di territorio urbanizzato caratterizzato da una alta complessità funzionale con la compresenza di attività secondarie e terziarie, prevalentemente commerciali e direzionali, di residenze e di attrezzature collettive. L'organizzazione insediativa risulta frammentata e disomogenea con lotti di forma e dimensione diversa. Il rapporto con la strada e gli spazi pubblici è spesso indefinito e talvolta mediato da spazi di pertinenza prevalentemente privati o recintati. La porzione più significativa di tali tessuti è presente a Bagno di Gavorrano.

2. Gli interventi ammessi nei Tessuti a funzioni e tipologie miste – Tcc4 dovranno concorrere al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici contenuti nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea", relativamente al morfotipo "T.R.6, Tessuti a tipologie miste", del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana:
  - incentivare la qualità degli interventi con i linguaggi dell'architettura contemporanea e attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo, privilegiando interventi unitari complessi;
  - prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili a ospitare funzioni collettive;
  - riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e territorio rurale, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare i percorsi di connessione e di attraversamento, collocare fasce alberate);
  - favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
  - verificare strategie di densificazione dei tessuti anche con interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti la demolizione delle volumetrie incongrue.
3. Nei Tessuti a funzione e tipologie miste – Tcc4 gli interventi ammessi sono volti alla riconversione per la qualificazione dell'immagine urbana, all'attivazione di progetti unitari in grado di promuovere la riorganizzazione della maglia insediativa, all'espulsione delle attività incongrue, all'incentivazione dell'impiego di tecniche costruttive sostenibili e in grado di contenere il consumo energetico, al potenziamento e alla riorganizzazione degli spazi pubblici per favorire la connessione e l'incentivazione della mobilità pedonale.
4. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti a funzioni e tipologie miste – Tcc4 sono la residenziale, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti a funzioni e tipologie miste – Tcc4 sono ammessi:
  - gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art.13 delle presenti Norme;
  - gli interventi di Sostituzione edilizia come definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.
  - gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 14 delle presenti Norme.
6. Contestualmente, o indipendentemente, agli interventi edilizi di cui al comma 4 sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 15 delle presenti Norme. Per gli edifici ad un solo piano presenti all'interno del perimetro dei Tessuti a funzioni e tipologia mista – Tcc4, gli interventi di addizione volumetrica sono consentiti in sopraelevazione all'edificio stesso. La sopraelevazione è consentita anche per quegli edifici posti su terreni in declivio che presentano un solo piano fuori terra nel lato a monte e più piani in quello a valle. (32)
7. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di Sostituzione edilizia e di Ristrutturazione urbanistica dovranno prevedere la ricostruzione alla distanza minima di ml 5.00 dai confini del lotto di pertinenza e alla distanza di ml 10.00 dagli edifici prospicienti. Ferma restando la distanza di ml 10.00 dagli edifici è ammessa, previa la sottoscrizione di un atto di assenso dai proprietari finitimi, la edificazione sul confine o, a distanza inferiore a ml 5.00 dallo stesso. Gli interventi (33) dovranno generare organismi edilizi con un numero di piani non superiori a quelli presenti negli edifici preesistenti. Nel caso di interventi su edifici ad un solo piano la ricostruzione potrà avvenire fino ad un massimo di due piani fuori terra.

8. Per gli interventi di Ristrutturazione urbanistica l'Allegato 2 "Linee guida: indirizzi per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana costituisce l'elaborato di orientamento alla progettazione del Piano Attuativo e degli interventi edilizi da esso disciplinati. In particolare, i contenuti degli stessi dovranno essere coerenti con gli obiettivi specifici contenuti nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea", relativamente al morfotipo "T.R.6, Tessuto a tipologie miste", del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana richiamati al comma 2. (34)
9. Nei Tessuti a funzioni e tipologie miste – Tcc4 sono sempre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

#### **Art. 32 Tessuti puntiformi e di margine – Tcc5.**

1. I Tessuti puntiformi e di margine – Tcc5 sono rappresentati nel Piano Operativo con le parti di territorio urbanizzato quasi sempre al confine degli insediamenti, caratterizzati da edifici di dimensioni contenute. La dei tessuti è avvenuta per addizioni singole con debole o assenza organizzazione degli isolati e con maglia insediativa casuale. Il rapporto con la strada non è diretto ma mediato da spazi di pertinenza, quasi sempre chiusi e recintati.
2. Gli interventi ammessi nei Tessuti puntiforme e di margine – Tcc5 dovranno concorrere al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici contenuti nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea", relativamente al morfotipo "T.R.5, Tessuti puntiformi" e al morfotipo "T.R.7 Tessuti sfrangiati di margine", del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana:
  - utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento qualitativo e quantitativo dello spazio aperto creando continuità e connessioni in chiave paesaggistica con il territorio rurale;
  - riprogettare lo spazio urbano esplorando le potenzialità esistenti (diretrici viarie, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite brandelli di tessuto agricolo interclusi) per la creazione di connessioni funzionali e percettive tra il territorio urbano e quello rurale;
  - bloccare i processi di dispersione insediativa;
  - riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che valorizzi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
  - migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo completando e rendendo continue alcune maglie urbane per dare continuità all'edificato.
3. Nei Tessuti puntiforme e di margine – Tcc5 gli interventi ammessi sono volti ad una migliore definizione del margine urbano e alla valorizzazione delle relazioni funzionali e paesaggistica tra il territorio urbanizzato e quello rurale, all'attivazione di progetti unitari in grado di promuovere la riorganizzazione della maglia insediativa, all'incentivazione dell'impiego di tecniche costruttive sostenibili e in grado di contenere il consumo energetico.
4. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti puntiformi e di margine – Tcc5 sono la residenziale, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti puntiformi e di margine – Tcc5 sono ammessi:



- gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art. 13 delle presenti Norme;
  - gli interventi di Sostituzione edilizia come definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.
  - gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 14 delle presenti Norme.
6. Contestualmente, o indipendentemente, agli interventi edilizi di cui al comma 4 sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 15 delle presenti Norme. Per gli edifici ad un solo piano presenti all'interno del perimetro dei Tessuti puntiformi e di margine – Tcc5, gli interventi di addizione volumetrica sono consentiti in sopraelevazione all'edificio stesso. La sopraelevazione è consentita anche per quegli edifici posti su terreni in declivio che presentano un solo piano fuori terra nel lato a monte e più piani in quello a valle. (35)
7. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di Sostituzione edilizia e di Ristrutturazione urbanistica dovranno prevedere la ricostruzione alla distanza minima di ml 5.00 dai confini del lotto di pertinenza e alla distanza di ml 10.00 dagli edifici prospicienti. Ferma restando la distanza di ml 10.00 dagli edifici è ammessa, previa la sottoscrizione di un atto di assenso dai proprietari finitimi, la edificazione sul confine o, a distanza inferiore a ml 5.00 dallo stesso. Gli interventi (36) dovranno generare organismi edilizi con un numero di piani non superiori a quelli presenti negli edifici preesistenti. Nel caso di interventi su edifici ad un solo piano la ricostruzione potrà avvenire fino ad un massimo di due piani fuori terra.
8. Per gli interventi di Ristrutturazione urbanistica l'Allegato 2 "Linee guida: indirizzi per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana costituisce l'elaborato di orientamento alla progettazione del Piano Attuativo e degli interventi edilizi da esso disciplinati. In particolare, i contenuti degli stessi dovranno essere coerenti con gli obiettivi specifici contenuti nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea", relativamente al morfotipo "T.R.5, Tessuto puntiforme" e al morfotipo "T.R.7, Tessuto sfrangiato di margine" , del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana richiamati al comma 2. (37)
9. Nei Tessuti puntiformi e di margine – Tcc5 sono sempre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

### **Art. 33 Tessuti della città produttiva.**

1. I Tessuti della città produttiva sono le parti del territorio urbanizzato di formazione recente destinate ad attività specialistiche di tipo industriale/artigianale e per il commercio della media e/o grande distribuzione di vendita.
2. Il Piano operativo articola i Tessuti della città produttiva in:
  - Tessuto artigianale e industriale – Tcp1;
  - Strutture commerciali per la media distribuzione di vendita – Tcp2;
3. In rapporto alla classificazione, alla scala comunale della Invariante III del Piano Paesaggistico della Regione Toscana dei tessuti della città produttiva e specialistica contenuta nell'art. 12 della Disciplina del Piano Strutturale, la articolazione fornita dal Piano Operativo costituisce la declinazione del Tessuto a piattaforme produttive commerciali e direzionali – T.P.S.2 del Piano strutturale stesso.
4. I Tessuti della città contemporanea individuati dal Piano Operativo equivalgono alle zone territoriali omogenee D di cui al D.M. n. 1444/1968.

#### **Art. 34 Tessuti artigianali e industriali – Tcp1.**

1. I Tessuti artigianali e produttivi – Tcp1 sono individuati nel Piano Operativo dalle edificazioni recente avvenute attraverso lo strumento dei Piani per gli Insediamenti Produttivi. La tipologia edilizia è costituita, prevalentemente, da capannoni di medie dimensioni con presenza di unità immobiliare utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata. Si presentano con localizzazione lungo la principale rete viaria. In particolare, nei centri di pianura la strada provinciale della Vecchia Aurelia, costituisce l'elemento di congiunzione tra le aree produttive delle Basse di Caldana e di Forni San Giuseppe.
2. Gli interventi ammessi nei Tessuti artigianali e industriali – Tcp1 dovranno concorrere al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici contenuti nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea", relativamente al morfotipo "T.P.S.1 Tessuti a proliferazione produttiva lineare" e al morfotipo "T.P.S.2, Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana:
  - impedire nuovi processi di edificazioni lungo le strade e lungo i fiumi;
  - riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica ed ambientale;
  - prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore) e progettare il margine con il territorio rurale prevedendo opere di mitigazione ambientale;
  - attrezzare ecologicamente le aree produttive e riqualificare gli spazi aperti interni ad esse;
  - trasformare le aree produttive in ambiti di sperimentazione dell'ecosostenibilità e delle produzioni di energie rinnovabili.
3. Nei Tessuti artigianali e industriali – Tcp1 gli interventi ammessi sono volti alla rivitalizzazione del sistema produttivo artigianale e delle piccole attività manifatturiere, alla qualificazione architettonica degli edifici e all'incentivazione dell'impiego di tecniche costruttive sostenibili e in grado di contenere il consumo energetico.
4. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti artigianali e industriali – Tcp1 sono la produttiva industriale ed artigianale, la commerciale per la media distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la residenziale limitatamente agli alloggi pertinenziali delle attività insediate o da insediare.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti artigianali e industriali – Tcp1 sono ammessi:
  - gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art. 13 delle presenti Norme;
  - gli interventi di Sostituzione edilizia come definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.
  - gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 14 delle presenti Norme.
6. Contestualmente, o indipendentemente, agli interventi edilizi di cui al comma 4 sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 15 delle presenti Norme.
7. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di Sostituzione edilizia e di Ristrutturazione urbanistica dovranno prevedere la ricostruzione alla distanza minima di ml 5.00 dai confini del lotto di pertinenza e alla distanza di ml 10.00 dalla viabilità. L'altezza massima consentita per le ricostruzioni è pari a ml 9.00.
8. Per gli interventi di Ristrutturazione urbanistica l'Allegato 2 "Linee guida: indirizzi per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana costituisce l'elaborato di orientamento alla progettazione del Piano Attuativo e degli interventi edilizi da esso disciplinati. In

particolare, i contenuti degli stessi dovranno essere coerenti con gli obiettivi specifici contenuti nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea", relativamente al morfotipo "T.P.S.1, Tessuto a proliferazione produttiva lineare" e al morfotipo "T.P.S.2, Tessuto a piattaforme produttive commerciali e direzionali", del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana richiamati al comma 2. (38)

9. Sugli edifici esistenti è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari produttive con il rispetto della dimensione minima di mq 100 di Superficie edificabile (SE). In tale dimensione non è ricompresa la dimensione dell'alloggio pertinenziale all'attività.
10. Attraverso la redazione di un progetto unitario convenzionato all'interno di ogni lotto presente nei Tessuti artigianali e produttivi – Tcp1 è ammessa la densificazione dell'edificato e la realizzazione di nuove volumetrie nel rispetto dei seguenti parametri:
  - Rapporto di copertura (RC) 50%;
  - Altezza massima ml 9.00;
  - Distanza dai confini ml 5.00;
  - Distanza dalla viabilità ml 10.00.

Per le nuove volumetrie realizzate il progetto unitario convenzionato dovrà prevedere la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico nelle quantità previste dal D.M. n. 1444/1968 e l'eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria alla nuova organizzazione insediativa.

11. Nei Tessuti artigianali e industriali – Tcp1 sono sempre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

#### **Art. 35                    Strutture commerciali per la media distribuzione di vendita – Tcp2.**

1. Le strutture commerciali per la media distribuzione di vendita – Tcp2 sono identificate nel Piano Operativo con le aree di grande dimensione dove sono insediate tali attività e che per i loro connotati fisici e funzionali costituiscono isole specialistiche senza nessuna relazione con i tessuti insediativi limitrofi. Sono caratterizzate da ampi parcheggi e da scarsa qualità insediativa e architettonica. La più significativa è posta lungo la viabilità di entrata all'abitato di Bagno di Gavorrano.
2. Gli interventi ammessi nelle strutture commerciali per la media distribuzione di vendita – Tcp2 dovranno concorrere al raggiungimento del seguente obiettivo specifico contenuto nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea", relativamente al morfotipo "T.P.S.2, Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana:
  - prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore) e progettare il margine con il territorio rurale prevedendo opere di mitigazione ambientale.
3. Nelle strutture per la media distribuzione di vendita – Tcp2 gli interventi ammessi sono volti alla rivitalizzazione del sistema economico locale, alla qualificazione architettonica degli edifici e degli edifici aperti ad essi connessi, all'incentivazione dell'impiego di tecniche costruttive sostenibili e in grado di contenere il consumo energetico.
4. Le destinazioni d'uso consentite all'interno delle Strutture commerciali per la media distribuzione di vendita – Tcp2 sono la commerciale, ivi compresa la media distribuzione di vendita e la direzionale di servizio.

5. Negli edifici ricompresi nel perimetro delle Strutture per la media distribuzione di vendita – Tcp2 sono ammessi:
  - gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art. 13 delle presenti Norme;
  - gli interventi di Sostituzione edilizia come definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.
  - gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 14 delle presenti Norme.
6. Contestualmente, o indipendentemente, agli interventi di cui al comma 4 sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 15 delle presenti Norme limitatamente a quegli edifici che presentino la destinazione direzionale di servizio e/o commerciale per esercizi di vicinato. Per gli stessi sono ammessi anche interventi di ampliamento delle superfici attraverso:
  - la realizzazione di nuovi solai e di una diversa ripartizione orizzontale interna alle volumetrie fuori terra esistenti;
  - la realizzazione di locali interrati da destinare a magazzino nella sagoma di ingombro del fabbricato. (39).
7. Attraverso la redazione di un progetto unitario convenzionato nelle Strutture per la media distribuzione di vendita – Tcp2 sono ammessi interventi di ampliamento del 20% della volumetria esistente nel rispetto dei seguenti parametri:
  - rapporto di copertura (RC) 50%;
  - altezza massima ml 9.00;
  - distanza dai confini ml 5.00;
  - distanza dalla viabilità ml 10.00.

Per le nuove volumetrie realizzate il progetto unitario convenzionato dovrà prevedere la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico nelle quantità previste dal D.M. n. 1444/1968 e l'eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria alla nuova organizzazione insediativa.

### **Capo III Servizi di interesse pubblico e dotazioni urbane e territoriali.**

#### **Art. 36 Aree per servizi pubblici di interesse locale e standards urbanistici.**

1. Il Piano Operativa individua le aree ove insistono o possono essere realizzate le attrezzature e gli spazi per i servizi pubblici di interesse locale volti al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, educative e sanitarie dei cittadini residenti. L'insieme di tali aree concorrono a definire le dotazioni collettive e gli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968.
2. Ai fini del dimensionamento complessivo degli standards urbanistici le aree e le attrezzature per i servizi pubblici di interesse locali individuate nel Piano Operativo sono articolate nelle seguenti categorie:
  - parcheggi pubblici;
  - aree per l'istruzione;
  - aree per attrezzature di interesse comune;
  - parchi pubblici attrezzati e aree per lo sport.
3. Le aree e le attrezzature per i servizi pubblici di interesse locali equivalgono alle zone territoriali omogenee F di cui al D.M. n. 1444/1968. Negli elaborati del Piano Operativo

con specifica simbologia sono classificate le diverse funzioni delle aree e delle attrezzature di interesse comune.

4. Ferme restando le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico, nelle aree destinate a servizi pubblici di interesse locale esistenti possono essere realizzati tutti gli interventi previsti nella Parte I, Titolo II Capo delle presenti Norme. Gli interventi sono determinati in ragione del mantenimento o del miglioramento dei livelli prestazionali dei servizi pubblici.
5. La realizzazione di nuove dotazioni di attrezzature per i servizi pubblici di interesse locale è disciplinata dal Piano Operativo all'interno degli ambiti di trasformazione di cui alla Parte II, Titolo I, Capo VI delle presenti Norme. La realizzazione delle opere pubbliche previste nelle schede normative degli ambiti di trasformazione è consentita anche a soggetti privati previa sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini:
  - le modalità, i tempi di esecuzione e le adeguate garanzie finanziarie riferite alle opere;
  - il regime giuridico del suolo, ferma restando la destinazione pubblica delle opere.

#### **Art. 37            Parcheggi pubblici.**

1. I parcheggi pubblici, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, concorrono a le dotazioni collettive e gli standards urbanistici. In essi oltre alla presenza della viabilità di servizio e degli stalli è ammessa la presenza di dotazioni arboree e vegetali, di arredo urbano, di marciapiedi e percorsi pedonali e di colonnine per la ricarica delle auto elettriche.
2. Gli interventi di trasformazione e realizzazione di nuovi parcheggi pubblici devono essere previsti in funzione del contenimento dell'impatto paesaggistico ed ambientale e per assicurare il rispetto:
  - delle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi e di superamento delle barriere architettoniche;
  - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici.
3. Oltre che la dotazione degli stalli riservati ai portatori di handicap, negli interventi sulle aree a parcheggio pubblico di nuova realizzazione o di trasformazione di quelle esistenti, devono essere allestiti spazi con rastrelliere per bicicletta nella proporzione di un posto ogni 5 posti auto.
4. La realizzazione degli interventi previsti dal Piano Operativo nelle aree a parcheggio pubblico è consentita anche a soggetti privati previa sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini:
  - le modalità, i tempi di esecuzione e le adeguate garanzie finanziarie riferite alle opere;
  - il regime giuridico del suolo, ferma restando la destinazione pubblica delle opere.
5. Nelle more della esecuzione delle previsioni del Piano Operativo nelle aree destinate a parcheggio pubblico i privati possono disporre delle stesse purchè le forme di utilizzazioni non comportino:
  - alterazioni significative alla morfologia dei suoli;
  - realizzazioni di consistenze edilizie e manufatti di qualsiasi natura;
  - depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazioni di muri di cinta o recinzioni di qualsiasi natura.

### **Art. 38           Parchi pubblici attrezzati.**

1. I parchi pubblici attrezzati classificati dal Piano Operativo sono le aree verdi che assolvono prioritariamente alla funzioni di svago e sosta di relazione dei residenti. Essi, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, concorrono a le dotazioni collettive e gli standards urbanistici.
2. Nei parchi pubblici attrezzati sono ammessi interventi di nuova edificazione, anche in via temporanea, di attrezzature e manufatti per lo svolgimento di attività ludico-ricreative, per il gioco e lo sport non agonistico, per spettacoli e manifestazioni all'area aperta.
3. Gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento delle strutture esistenti non dovranno incidere sugli assetti vegetazionali e arborei e ridurre le aree piantumate a verde. Le dotazioni arboree e vegetali dovranno essere oggetto di uno specifico piano di manutenzione e reintegrazione delle alberature fatiscenti o degradate.
4. Nelle aree a parco pubblico attrezzato è sempre ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili con manti e pavimentazioni tali da non pregiudicare la capacità filtrante dei suoli e il deflusso naturale delle acque meteoriche.
5. La realizzazione di nuove aree a parco pubblico attrezzato è disciplinata dal Piano Operativo all'interno degli ambiti di trasformazione di cui alla Parte II, Titolo I, Capo VI delle presenti Norme. La realizzazione delle opere pubbliche previste nelle schede normative degli ambiti di trasformazione è consentita anche a soggetti privati previa sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini:
  - le modalità, i tempi di esecuzione e le adeguate garanzie finanziarie riferite alle opere;
  - il regime giuridico del suolo, ferma restando la destinazione pubblica delle opere.
6. Nelle more della esecuzione delle previsioni del Piano Operativo nelle aree destinate a parco pubblico attrezzato i privati possono disporre delle stesse purchè le forme di utilizzazioni non comportino:
  - alterazioni significative alla morfologia dei suoli;
  - realizzazioni di consistenze edilizie e manufatti di qualsiasi natura;
  - depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazioni di muri di cinta o recinzioni di qualsiasi natura.

### **Art. 39           Verde pubblico attrezzato per lo sport.**

1. I parchi pubblici attrezzati per lo sport classificati dal Piano Operativo sono le aree verdi e gli impianti destinati alla pratica sportiva anche agonistica. Essi, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, concorrono a le dotazioni collettive e gli standards urbanistici.
2. Nei parchi pubblici attrezzati sono ammessi interventi di nuova edificazione e di adeguamento delle strutture e degli impianti esistenti funzionali all'ottimizzazione e alla qualificazione delle attività sportive anche in relazione ai requisiti e agli standards dimensionali e prestazionali richiesti dalle normative di settore.
3. Nelle aree a parco pubblico attrezzato per lo sport è sempre ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili con manti e pavimentazioni tali da non pregiudicare la capacità filtrante dei suoli e il deflusso naturale delle acque meteoriche.
4. Nelle aree a parco pubblico attrezzato per lo sport è consentita la installazione di manufatti a carattere temporaneo e provvisorio per lo svolgimento di attività ludico-ricreative e di manifestazioni all'aria aperta.

5. La realizzazione di nuove aree a parco pubblico attrezzato per lo sport è disciplinata dal Piano Operativo all'interno degli ambiti di trasformazione di cui alla Parte II, Titolo I, Capo VI delle presenti Norme. La realizzazione delle opere pubbliche previste nelle schede normative degli ambiti di trasformazione è consentita anche a soggetti privati previa sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini:
  - le modalità, i tempi di esecuzione e le adeguate garanzie finanziarie riferite alle opere;
  - il regime giuridico del suolo, ferma restando la destinazione pubblica delle opere.
6. Nelle more della esecuzione delle previsioni del Piano Operativo nelle aree destinate a parco pubblico attrezzato per lo sport i privati possono disporre delle stesse purchè le forme di utilizzazioni non comportino:
  - alterazioni significative alla morfologia dei suoli;
  - realizzazioni di consistenze edilizie e manufatti di qualsiasi natura;
  - depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazioni di muri di cinta o recinzioni di qualsiasi natura.

#### **Art. 40           Attrezzature scolastiche.**

1. Il Piano Operativo classifica le attrezzature scolastiche per la scuola dell'obbligo. Esse, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, concorrono a le dotazioni collettive e gli standards urbanistici.
2. Ferme restando le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico, sugli edifici scolastici possono essere realizzati tutti gli interventi previsti nella Parte I, Titolo II Capo delle presenti Norme. Gli interventi sono determinati in ragione del mantenimento o del miglioramento dei livelli prestazionali dei servizi didattici ed educativi.
3. Nelle attrezzature scolastiche e nelle aree ad esse pertinenti è consentita la installazione di manufatti a carattere temporaneo e provvisorio per lo svolgimento di attività ludico-ricreative e di manifestazioni all'aria aperta.
4. La realizzazione di nuove attrezzature scolastiche è disciplinata dal Piano Operativo all'interno degli ambiti di trasformazione di cui alla Parte II, Titolo I, Capo VI delle presenti Norme.
5. Nelle more della esecuzione delle previsioni del Piano Operativo nelle aree destinate a parco pubblico attrezzato per lo sport i privati possono disporre delle stesse purchè le forme di utilizzazioni non comportino:
  - alterazioni significative alla morfologia dei suoli;
  - realizzazioni di consistenze edilizie e manufatti di qualsiasi natura;
  - depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazioni di muri di cinta o recinzioni di qualsiasi natura.

#### **Art. 41           Attrezzature di interesse collettivo.**

1. Le attrezzature di interesse collettivo sono classificate nel Piano Operativo con specifica sigla e ricomprendono gli edifici e le strutture con funzioni pubbliche di tipo amministrativo, ricreativo culturale, sanitarie, religiose. Esse, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, concorrono a le dotazioni collettive e gli standards urbanistici.

2. Ferme restando le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico, nelle attrezzature di interesse comune esistenti possono essere realizzati tutti gli interventi previsti nella Parte I, Titolo II Capo delle presenti Norme. Gli interventi sono determinati in ragione del mantenimento o del miglioramento dei livelli prestazionali dei servizi pubblici.
3. Nelle attrezzature di interesse comune è consentita la installazione di manufatti a carattere temporaneo e provvisorio per lo svolgimento di attività ludico-ricreative e di manifestazioni all'aria aperta.
4. La realizzazione di nuove attrezzature di interesse comune è disciplinata dal Piano Operativo all'interno degli ambiti di trasformazione di cui alla Parte II, Titolo I, Capo VI delle presenti Norme. La realizzazione delle opere pubbliche previste nelle schede normative degli ambiti di trasformazione è consentita anche a soggetti privati previa sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini:
  - le modalità, i tempi di esecuzione e le adeguate garanzie finanziarie riferite alle opere;
  - il regime giuridico del suolo, ferma restando la destinazione pubblica delle opere.
5. Nelle more della esecuzione delle previsioni del Piano Operativo nelle aree destinate a attrezzature di interesse comune i privati possono disporre delle stesse purchè le forme di utilizzazione non comportino:
  - alterazioni significative alla morfologia dei suoli;
  - realizzazioni di consistenze edilizie e manufatti di qualsiasi natura;
  - depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazioni di muri di cinta o recinzioni di qualsiasi natura.

**Art. 42                    Attrezzature del Parco Nazionale delle Colline Metallifere.**

1. Il Piano Operativo individua le aree e le attrezzature che, a seguito degli interventi di recupero degli ambiti minerari dismessi di Gavorrano e Ravi, contengono funzioni di tipo museale e culturale gestite dall'amministrazione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere istituito con D.M. del 28/02/2002 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 107/2002.
2. Le attrezzature del Parco Nazionale delle Colline Metallifere costituiscono una dotazione pubblica e collettiva di livello territoriale. Esse sono equiparate alle zone F di cui al D.M. n. 1444/1968.
3. Le attrezzature del Parco Nazionale delle Colline Metallifere, al pari dei compendi minerari di cui all'art. 60 delle presenti Norme, in coerenza con la componente statutaria del Piano Strutturale, assumono valenza identitaria delle tradizioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale.
4. Nelle attrezzature del Parco Nazionale delle Colline Metallifere sono ammessi interventi conservativi finalizzati alla salvaguardia e alla manutenzione:
  - della morfologia dei suoli e dei connotati paesaggistici formati con le attività minerarie;
  - dei caratteri funzionali, architettonici e stilistici degli edifici e degli impianti minerari recuperati;
  - dei sentieri e dei percorsi che consentono la visita alle aree recuperate.



5. Nelle attrezzature del Parco Nazionale delle Colline Metallifere è consentita la installazione di manufatti a carattere temporaneo e provvisorio per lo svolgimento di attività ludico-ricreative e di manifestazioni all'aria aperta.

#### **Capo IV            Infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico.**

##### **Art. 43            Strade, piazze e spazi pubblici ad esse accessori.**

1. Il Piano Operativo individua le aree pubbliche, ad uso pubblico o a destinazione pubblica che compongono le infrastrutture per la mobilità e la rete della viabilità comunale e sovracomunale. Tra queste sono ricompresi gli spazi accessori nonché quelli necessari a consentire scambi e relazioni tra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Esse sono suddivise in :
  - le sedi stradali esistenti;
  - le sedi stradali di progetto e/o in adeguamento alle infrastrutture viarie esistenti.
2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:
  - parcheggi pubblici in aggiunta alle dotazioni minime previste quali standard urbanistici;
  - spazi di sosta e/o parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
  - servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico quali percorsi pedonali, piste ciclabili, arredo urbano, sistemazioni a verde, ecc.;
  - chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti;
  - colonnine per la ricarica di auto elettriche;
  - ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità.
3. La realizzazione di nuove strade o piazze funzionali agli interventi previsti dal Piano Operativo all'interno degli ambiti di trasformazione di cui alla Parte II, Titolo I, Capo VI delle presenti Norme è consentita anche a soggetti privati previa sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini:
  - le modalità, i tempi di esecuzione e le adeguate garanzie finanziarie riferite alle opere;
  - il regime giuridico del suolo, ferma restando la destinazione pubblica delle opere.
4. Nelle more della esecuzione delle previsioni del Piano Operativo nelle aree destinate nuove strade o piazze o all'adeguamento delle infrastrutture esistenti i privati possono disporre delle stesse purchè le forme di utilizzazioni non comportino:
  - alterazioni significative alla morfologia dei suoli;
  - realizzazioni di consistenze edilizie e manufatti di qualsiasi natura;
  - depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazioni di muri di cinta o recinzioni di qualsiasi natura.

##### **Art. 44            Viabilità minore e percorsi ciclopedonali.**

1. Il Piano Operativo individua la rete della viabilità minore costituita dalle strade comunali, dalle strade vicinali e poderali e dai percorsi ciclopedonali quali elementi di relazione funzionale interna al territorio urbanizzato e tra i centri abitati e il territorio rurale.

2. Sulla viabilità minore e sui percorsi ciclopeditoni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e di adeguamento in funzione degli standards dimensionali e prestazionali richiesti dalle normative di settore.
3. Gli interventi sulla viabilità e sui percorsi ciclopeditoni esistenti dovranno salvaguardare le formazioni arboree e gli arredi vegetazionali ed essere realizzati con tecniche costruttive e materiali coerenti con il contesto paesaggistico di riferimento. Nelle strade vicinali e poderali e' ammesso l'impiego di manti in conglomerati trasparenti che non alterino i connotati paesaggistici e formali della viabilità rurale e delle strade bianche. (40)
4. I percorsi ciclopeditoni dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone nonché l'accessibilità e la fruizione dei portatori di handicap.
5. Nella realizzazione di nuovi percorsi ciclopeditoni dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra o inerti stabilizzati con canalette laterali naturalizzate. L'impiego di pavimentazioni e materiali diversi è consentito esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato.
6. L'illuminazione dei nuovi percorsi ciclopeditoni può avvenire esclusivamente con la posa in opera di corpi illuminanti a terra opportunamente schermati per il contenimento dell'inquinamento luminoso.
7. La realizzazione degli interventi per la realizzazione di nuovi percorsi ciclopeditoni o per l'adeguamento di quelli esistenti è consentita anche a soggetti privati previa sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini:
  - le modalità, i tempi di esecuzione e le adeguate garanzie finanziarie riferite alle opere;
  - il regime giuridico del suolo, ferma restando la destinazione pubblica delle opere.

#### **Art. 45            Impianti di rifornimento dei carburanti.**

1. Il Piano Operativo individua gli impianti di rifornimento dei carburanti esistenti sul territorio comunale.
2. Sugli edifici e sulle attrezzature esistenti all'interno degli impianti di rifornimento dei carburanti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 13 delle presenti Norme. Sugli edifici di servizio agli impianti di rifornimento dei carburanti, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia è consentito un ampliamento una tantum fino ad una superficie aggiuntiva di mq 50 oltre quella esistente.
3. Il Piano Operativo prevede la dismissione dell'impianto di carburante posto nel territorio urbanizzato di Bagno di Gavorrano, ritenuto, per la sua attuale collocazione, incongruo con il contesto urbano e con le politiche comunali di valorizzazione del centro abitato. Nell'ottica di una progressiva dismissione dell'impianto, il programma complesso di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano, di cui all'articolo 56, può prevedere il suo temporaneo mantenimento in presenza di interventi finalizzati a garantire la convivenza tra la stazione e le attività tipiche del contesto urbano.<sup>1</sup>
4. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti è disciplinata dal Piano Operativo all'interno degli ambiti di trasformazione di cui alla Parte II, Titolo I, Capo VI

<sup>1</sup> Accoglimento contributo 1.1 della Regione Toscana e del parziale accoglimento della osservazione 7.1 della Soc. Pad Multinergy, a seguito dell'adozione del programma complesso di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano.

delle presenti Norme e, oltre a quanto prescritto nelle specifiche schede normative, essa è condizionata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- devono essere posti in opera interventi di mitigazione paesaggistica che ne assicurino un corretto inserimento nel contesto di riferimento;
- devono essere installati adeguati sistemi per il recupero e la depurazione delle acque meteoriche dilavanti contaminate;
- in caso di realizzazione di impianti di autolavaggio gli stessi devono essere alimentati da sistemi a ciclo chiuso di recupero delle acque utilizzate;
- i manufatti di servizio devono essere realizzati con tecnologie e criteri costruttivi funzionali al contenimento dei consumi energetici e all'utilizzazione di energia prodotta da fonti rinnovabili.

#### **Art. 46            Tracciati ferroviari.**

1. I tracciati ferroviari sono costituiti dagli ambiti occupati dalle linee, dagli impianti fissi, dalle attrezzature, dai caselli, dalle fermate, dai servizi, dagli alloggi del personale e da qualsiasi infrastruttura di tipo ferroviario.
2. Gli interventi di modificazione e adeguamento dei tracciati sono riservati agli enti istituzionalmente competenti.
3. Ferme restando le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico, negli edifici esistenti all'interno dei tracciati ferroviari possono essere realizzati tutti gli interventi previsti nella Parte I, Titolo II Capo delle presenti Norme.
4. Per gli edifici ferroviari non più utilizzati dovrà essere prioritariamente valutata la conversione quali strutture a servizio delle altre forme della mobilità pubblica. Nel caso in cui l'ente proprietario dichiari l'impossibilità tecnica ad essere impiegati quali strutture a servizio di altre forme di mobilità pubblica (41) è ammesso il cambio della destinazione d'uso verso la residenza, e le attività del commercio di vicinato e turistico ricettive.
5. I tracciati ferroviari dismessi possono essere oggetto di interventi di recupero e di trasformazione in percorsi ciclopedonali con le modalità previste dalle leggi statali e regionali vigenti (42). Su tali tracciati vengono meno i limiti imposti dalle fasce di rispetto e tutela di cui alle normative di settore.

#### **Art. 47            Infrastrutture tecnologiche puntuali e a rete.**

1. Le infrastrutture tecnologiche puntuali e a rete sono costituite da ogni genere di impianto e attrezzature connessa ai sistemi delle telecomunicazioni, del servizio idrico integrato, ed energetico.
2. Le opere di manutenzione e trasformazione delle infrastrutture tecnologiche puntuali e a rete sono determinate dagli enti gestori competenti in ragione del miglioramento e dell'efficienza del servizio.
3. Le opere di adeguamento e di nuova realizzazione delle linee delle infrastrutture a rete dovranno presentare caratteristiche coerenti con i valori paesaggistici del contesto di riferimento. A tale scopo i tracciati dovranno seguire, laddove possibile, la viabilità esistente e non comportare impatti significativi sugli assetti vegetazionali.
4. Il Piano Operativo ammette la realizzazione di impianti tecnologici nel territorio rurale senza che ciò costituisca variante al Piano Operativo stesso con il limite della inedificabilità assoluta all'interno delle fasce di rispetto stradale per le profondità determinate dal Codice della strada, D. Lgs. n. 285/1992.

5. Negli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto e tutela, disposte dalla legislazione statale e regionale vigente, degli impianti tecnologici nel territorio rurale realizzati successivamente all'edificio stesso sono ammessi gli eventuali interventi di ampliamento disciplinati dalle presenti Norme a condizione che non venga ridotta la distanza minima esistente dall'impianto. (43)
6. La realizzazione di nuovi elettrodotti e gli interventi di trasformazione di quelli esistenti, dovranno comportare, oltre che il rispetto dei limiti fissati dalla normativa di settore, la minima esposizione ai campi elettromagnetici.
7. La realizzazione e la installazione di impianti per le telecomunicazioni e la telefonia mobile nel territorio comunale è disciplinata dallo specifico piano di settore.
8. La realizzazione e la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nel territorio comunale è disciplinata dalla legislazione statale e regionale vigente in materia. In particolare:
  - per gli impianti di produzione di energia elettrica da biomasse devono essere rispettati i divieti e le prescrizioni contenuti nell'Allegato 1A "Norme comuni energie rinnovabili – impianti di energia elettrica da biomasse – aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana;
  - per gli impianti eolici di produzione di energia elettrica devono essere rispettati i divieti e le prescrizioni contenute nell'Allegato 1B "Norme comuni energie rinnovabili – impianti eolici – aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana; (44)
9. Gli interventi di realizzazione o trasformazione delle infrastrutture e degli impianti puntuali a rete nelle aree soggette al vincolo paesaggistico dovranno rispettare ed essere coerenti con le seguenti disposizioni contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana:
  - Disciplina d'uso contenuta nella sezione 4 delle schede del vincolo nelle aree soggette al vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004;
  - Prescrizioni di cui all'art. 7.3 dell'elaborato 8B, Disciplina dei beni paesaggistici per le aree soggette al vincolo di cui all'art. 142, c. 1 lett. b) "Territori contermini ai laghi" del D.Lgs. n. 42/2004;
  - Prescrizioni di cui all'art. 8.3 dell'elaborato 8B, Disciplina dei beni paesaggistici per le aree soggette al vincolo di cui all'art. 142, c. 1 lett. c) "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua" del D.Lgs. n. 42/2004;
  - Disciplina d'uso contenuta nelle schede del vincolo, nelle aree soggette al vincolo di cui all'art. 142 c. 1 lett. m) "Zone di interesse archeologico" del D.Lgs. n. 42/2004. (45)

## **Capo V            Rete ecologica in area urbana.**

### **Art. 48            Regole generali per il verde urbano.**

1. Il Piano Operativo individua gli elementi della rete ecologica in area urbana, costituita da formazioni arboree, aree rimaste naturali, fasce di verde di connessione ed integrazione tra i vari tessuti insediativi.

2. La rete ecologica in area urbana svolge funzione ecologica, di riequilibrio atmosferico, ornamentale, di svago per i cittadini e di connotazione identitaria e paesaggistica dei luoghi.
3. La conservazione e la salvaguardia degli elementi della rete ecologica urbana è tesa alla tutela delle funzioni ecologiche e paesaggistiche interne ai sistemi insediativi, alla valorizzazione dei collegamenti funzionali tra le diverse aree verdi e tra queste e i tessuti insediativi. Per tali aree il Piano Operativo persegue la conservazione degli assetti esistenti.
4. Al fine di conservare il corretto rapporto tra gli elementi della rete ecologica urbana e i tessuti edificati, i proprietari e chiunque ne abbia titolo, devono effettuare la manutenzione di tali aree mediante la pulizia delle stesse, il taglio periodico dell'erba, la potatura delle piante, l'incremento o la sostituzione delle essenze ammalorate o secche con altre autoctone nonché effettuare tutte le pratiche di buona gestione che si rendano necessarie.
5. All'interno delle suddette aree è prescritta la conservazione dei volumi secondari esistenti costituenti componenti di interesse storico o testimoniale degli assetti insediativi.
6. Oltre alle regole generali dettate per la rete ecologica in area urbana, nelle aree di verde privato, ancorchè collocato in aree pertinenziali di edifici esistenti, dovranno essere svolte attività di manutenzione delle piantumazioni e delle formazioni arboree, delle alberature da frutto e dei giardini.

**Art. 49           Aree naturali e boschi urbani.**

1. Il Piano Operativo classifica le aree naturali e i boschi interni al perimetro del territorio urbanizzato quali elementi essenziali per l'equilibrio degli assetti dei tessuti insediativi.
2. Il Piano Operativo per le aree naturali e i boschi interni al territorio urbanizzato prescrive:
  - la conservazione degli assetti forestali, delle formazioni arboree e degli arredi vegetazionali;
  - la conservazione e il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico superficiale e del sistema di scolo delle acque meteoriche;
  - la manutenzione della viabilità minore e dei percorsi ciclopeditoni esistenti in tali aree.
3. In particolare, nelle aree naturali e nei boschi urbani è fatto obbligo di conservare e mantenere le formazioni arboree d'argine e gli elementi di particolare interesse paesaggistico quali filari di alberi, cespugli, muri a secco.
4. Nelle aree naturali e nei boschi interni al territorio urbanizzato è vietato:
  - ogni opera di nuova edificazione e gli interventi sul patrimonio edilizio eccedenti la manutenzione straordinaria;
  - gli interventi forestali che esulino dalla normale manutenzione degli assetti vegetazionali;
  - ogni attività che comporti processi inquinanti o di degrado ambientale;
  - la circolazione degli automezzi e la sosta se non per finalità di soccorso, per l'attività di antincendio e per il raggiungimento di edifici interni a tali aree;
  - le opere di movimento terra che modifichino la morfologia naturale dei suoli;
  - la posa in opera di insegne e cartelli pubblicitari;
  - la posa di cavi aerei per a servizio delle reti infrastrutturali;

- ogni genere di recinzione ad esclusione di quelle delimitanti le pertinenze degli edifici esistenti in tali aree.

Ogni intervento interessante le aree boscate urbane dovrà essere conforme alle leggi statali e regionali vigenti in materia, e in particolare alla L.R. n. 39/2000 e al relativo Regolamento di attuazione. (46)

5. Ai fini dell'applicazione della disciplina del Piano Operativo non sono considerati boschi le formazioni arboree e forestali interne ai parchi pubblici attrezzati e del verde pubblico attrezzato per lo sport di cui artt. 38 e 39 delle presenti Norme.

#### **Art. 50 Verde urbano di connessione e verde pubblico.**

1. Il Piano Operativo classifica il verde urbano di connessione negli spazi vuoti e residuali dei tessuti insediativi e il verde pubblico nelle aree appartenenti al demanio comunale interne agli ambiti di lottizzazione edificatoria, adiacenti alla viabilità urbana. Risultano di dimensioni ridotte e prive di attrezzature e di servizi che le connotino come dotazioni urbane di tipo collettivo.
2. Il Piano Operativo ne prescrive la tutela e la conservazione finalizzata a future politiche di riqualificazione insediativa dei tessuti urbani o di implementazione delle aree a parco pubblico attrezzato. In particolare è vietata ogni forma di utilizzazione che comporti:
  - alterazioni significative alla morfologia dei suoli;
  - realizzazioni di consistenze edilizie e manufatti di qualsiasi natura;
  - depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazioni di muri di cinta o recinzioni di qualsiasi natura.
3. Nelle aree a verde di connessione e di verde pubblico è ammessa, attraverso la redazione di progetti di iniziativa pubblica, l'utilizzazione per orti sociali e per attività di agricoltura urbana.
4. Nelle aree a verde di connessione e di verde pubblico è consentita la installazione di manufatti a carattere temporaneo e provvisorio per lo svolgimento di attività ludico-ricreative e di manifestazioni all'aria aperta.

#### **Art. 51 Verde urbano di integrazione.**

1. Il Piano Operativo, in conformità al perimetro del territorio urbanizzato individuato nel Piano Strutturale, classifica il verde urbano di integrazione con quelle aree, prevalentemente inedificate, aventi funzione essenziale di contenimento dell'espansione urbana.
2. Il Piano Operativo dispone la conservazione e la tutela delle aree a verde urbano di integrazione finalizzata al perseguimento di future politiche insediative tese:
  - alla qualificazione e ridefinizione dei margini urbani;
  - all'incentivazione di interventi di rigenerazione urbana;
  - alla valorizzazione delle relazioni funzionali e paesaggistica tra il territorio urbanizzato e quello rurale.
5. In particolare è vietata ogni forma di utilizzazione del verde urbano di integrazione che comporti:
  - alterazioni significative alla morfologia dei suoli;
  - realizzazioni di consistenze edilizie e manufatti di qualsiasi natura;

- depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazioni di muri di cinta o recinzioni di qualsiasi natura.
3. Nelle aree a verde urbano di integrazione è prescritta:
- la conservazione delle formazioni arboree e degli arredi vegetazionali esistenti;
  - la conservazione e il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico superficiale e del sistema di scolo delle acque meteoriche;
  - la manutenzione della viabilità minore e dei percorsi ciclopedonali esistenti in tali aree.
4. Nelle aree a verde di integrazione è ammessa, l'utilizzazione orticola e per attività di agricoltura urbana.
5. Nel patrimonio edilizio esistente all'interno del verde urbano di integrazione sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

## **Capo VI          Disciplina delle trasformazioni.**

### **Art. 52          Ambiti di trasformazione.**

1. Il Piano Operativo attua le politiche insediative comunali, oltre che con la disciplina dei tessuti insediativi di cui alla Parte II, Titolo I, Capo II delle presenti Norme, attraverso la individuazione degli ambiti di trasformazione.
2. Gli ambiti di trasformazione assumono la funzione strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione insediativa e funzionale dei tessuti urbani esistenti.
3. Gli ambiti di trasformazione possono avere attuazione con iniziativa pubblica o privata. Il Piano Operativo classifica gli ambiti di trasformazione con le sigle:
 

At.U – ambiti interni al territorio urbanizzato;  
At.R – ambiti nel territorio rurale.
4. Ai fini delle verifiche e dell'attività di monitoraggio sul dimensionamento complessivo il Piano Operativo organizza le previsioni degli ambiti di trasformazione in rapporto alle Utoe del Piano Strutturale secondo la seguente articolazione:

#### Utoe 1 – Gavorrano, Filare, Ravi.

##### Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 1.01 Gavorrano. Riqualificazione dell'identità urbana di piazza della Resistenza;
- At.U 1.02 Gavorrano, area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria;
- At.U 1.03 Filare. Recupero degli edifici minerari della testata di via L. Ariosto;
- At.U 1.04 Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto;
- At.U 1.05 Filare. Area per parcheggi pubblici e privati in via T. Tasso.

##### Ambiti di trasformazione rurale:

- At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.

- At.R 1.02 Le Valli di Filare. Nuova struttura turistico ricettiva.
- At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.
- At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva Camping La Finoria.

#### Utoe 2 – Caldana.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 2.01 Caldana. Parcheggio pubblico e terrazza belvedere sul bastione nord delle mura;
- At.U 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti;
- At.U 2.03 Caldana. Riquilificazione dell'area di impianto storico di via Sottoborgo. (47)

#### Utoe 3 – Giuncarico.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 3.01 Giuncarico. Percorso belvedere sulla via di Fonte Lunga.

#### Utoe 4 – Bagno di Gavorrano, San Giuseppe.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione La Fiesolana;
- At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile;
- At.U. 4.03 Bagno di Gavorrano. Riquilificazione e potenziamento delle funzioni del parco pubblico;
- At.U. 4.04 Bagno di Gavorrano. Nuovo polo scolastico;
- At.U. 4.05 Bagno di Gavorrano. Riutilizzo del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riquilificazione dell'area "delle baracche";
- At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento area produttiva artigianale;
- At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti;
- At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli. (48)
- At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone. (49)
- At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone. (50)
- At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone. (51)

Ambiti di trasformazione rurale:

- At.R 4.01 Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico alberghiero Il Pelagone.

#### Utoe 5 – Potassa, Bivio Ravi, Grilli.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio; (52)
- At.U 5.02 Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini;
- At.U 5.03 Basse di Caldana Piattaforma ecologica per il conferimento e la differenziazione dei rifiuti urbani;
- At.U 5.04 Grilli. Completamento dell'intervento sul margine urbano di via Grosseto;



- At.U 5.05 Grilli Riqualficazione area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette;
  - At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva.
  - At.U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo. (53).
5. La disciplina specifica di ogni ambito di trasformazione è contenuta nelle schede normative allegate alle presenti Norme. Le schede normative hanno valore di indirizzo progettuale e contengono le valutazioni di tipo paesaggistico, le prescrizioni di natura geologica ed idrogeologica sulle previsioni di trasformazione, nonché le opere e le attrezzature pubbliche da realizzare contestualmente alle previsioni dei nuovi assetti insediativi.
6. Le schede normative dispongono anche lo strumento attuativo delle previsioni di trasformazione che, in rapporto all'entità degli interventi e al soggetto attuatore, è stabilito in:
- Piano Attuativo;
  - progetto unitario convenzionato;
  - progetto di opera pubblica.

**Art. 53                    Ambiti di trasformazione di iniziativa pubblica.**

1. Il Piano Operativa individua i seguenti ambiti di trasformazione di iniziativa soggetti all'attuazione con iniziativa pubblica:
- At.U 1.01 Gavorrano. Riqualficazione dell'identità urbana di piazza della Resistenza.
  - At.U 2.01 Caldana. Parcheggio pubblico e terrazza belvedere sul bastione nord delle mura.
  - At.U 3.01 Giuncarico. Percorso belvedere sulla via di Fonte Lunga.
  - At.U 4.03 Bagno di Gavorrano. Riqualficazione e potenziamento delle funzioni del parco pubblico.
  - At.U 4.04 Bagno di Gavorrano. Nuovo polo scolastico.
  - At.U 4.05 Bagno di Gavorrano. Riuso del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualficazione dell'area "delle baracche".
  - At.U 5.03 Basse di Caldana Piattaforma ecologica per il conferimento e la differenziazione dei rifiuti urbani.
2. L'atto di approvazione dei progetti di iniziativa pubblica potrà contenere l'individuazione di forme di per l'alienazione, previa gara di evidenza pubblica, delle aree e delle previsioni di trasformazione a soggetti privati.

**Art. 54                    Ambiti di trasformazione di iniziativa privata.**

1. Il Piano Operativa individua i seguenti ambiti di trasformazione di iniziativa soggetti all'attuazione con iniziativa privata:
- At.U 1.02 Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria.
  - At.U 1.03 Filare. Recupero degli edifici minerari della testata di via L. Ariosto;
  - At.U 1.04 Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto.
  - At.U 1.05 Filare. Area per parcheggi pubblici e privati.
  - At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.
  - At.R 1.02 Nuova struttura turistico ricettiva.
  - At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.
  - At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva Camping La Finoria.

- At.U 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti.
  - At.U 2.03 Caldana. Riqualficazione dell'area di impianto storico di via Sottoborgo. (54).
  - At.U 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione fiesolana.
  - At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile.
  - At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento area produttiva artigianale;
  - At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti.
  - At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli. (55)
  - At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone. (56)
  - At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone. (57)
  - At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone. (58)
  - At.R 4.01 Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico alberghiero Il Pelagone.
  - At.U 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio. (59)
  - At.U 5.02 Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini.
  - At.U 5.04 Grilli. Completamento intervento sul margine urbano di via Grosseto.
  - At.U 5.05 Grilli Riqualficazione area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette.
  - At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva.
  - At.U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo. (60).
2. La convenzione atta a regolamentare la realizzazione delle opere e delle attrezzature pubbliche connesse agli ambiti di trasformazione di iniziativa privata, individuate nelle relative schede normative, e alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi deve disciplinare:
- i tempi e le modalità di attuazione degli interventi;
  - il regime giuridico dei suoli e le forme per il passaggio al patrimonio comunale delle opere e dei sedimi delle attrezzature pubbliche;
  - le garanzie finanziarie riferite alla esecuzione delle opere pubbliche e la individuazione degli interventi da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
  - le forme di utilizzo e gli interventi di manutenzione delle eventuali aree verdi e naturali.
3. Per gli ambiti di trasformazione elencati al precedente comma 1 le cui aree risultano in disponibilità del patrimonio comunale è facoltà dell'Amministrazione Comunale precedere all'attuazione di iniziativa pubblica senza che ciò costituisca variante al Piano Operativo.

**Art. 55                    Ambiti di trasformazione del territorio rurale derivanti da conferenza di copianificazione.**

1. In ottemperanza delle disposizioni regionali in materia di governo del territorio gli ambiti di trasformazione del territorio rurale individuati dal Piano Operativo sono stati oggetto di esito positivo da parte della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014.
2. Le previsioni di cui all'ambito At.R 1.01 e all'ambito At.R 1.02 sono state oggetto di valutazione nella conferenza di copianificazione svoltasi in data 10/05/2019 presso gli uffici competenti della Regione Toscana.

3. Le previsioni di cui all'ambito At.R 4.01 sono state oggetto di valutazione nella conferenza di copianificazione svoltasi in data 19/12/2019 presso gli uffici competenti della Regione Toscana.

**Art. 56                    Ambito della riqualificazione insediativa del centro urbano di Bagno di Gavorrano.**

1. Il Piano Operativo individua, in coerenza con le elaborazioni del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale per la declinazione a livello comunale dell'invariante III "I sistemi insediativi della città contemporanea" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, l'ambito di riqualificazione insediativa del centro urbano di Bagno di Gavorrano.
2. Gli obiettivi del Piano Operativo per l'ambito della riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano sono i seguenti:
  - accrescere la qualità urbanistica ed edilizia dei tessuti esistenti e rafforzare l'identità urbana dei luoghi;
  - incentivare interventi di rigenerazione funzionale e densificazione edilizia degli spazi vuoti o sottoutilizzati del centro urbano;
  - valorizzare la rete degli spazi pubblici e promuovere forme di mobilità ciclabile e pedonale;
  - avviare interventi tesi alla delocalizzazione delle attività inquinanti e/o moleste ritenute incongrue con le funzioni urbane.
3. Il Piano Operativo, per la definizione degli interventi di trasformazione consentiti nell'ambito della riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano rinvia ad uno specifico Piano Attuativo di iniziativa pubblica avente valenza di Programma complesso di riqualificazione insediativa di cui all'art. 120 L.R. n. 65/2014.
4. Sarà compito del Piano Attuativo di iniziativa pubblica individuare:
  - l'organizzazione delle aree soggette agli interventi di trasformazione, le capacità insediative e le funzioni ammesse all'interno delle stesse;
  - le regole insediative da seguire nella realizzazione degli interventi al fine di raggiungere gli obiettivi della riqualificazione insediativa;
  - gli interventi di potenziamento delle urbanizzazioni primarie, le nuove dotazioni pubbliche e collettive funzionali alla riqualificazione insediativa e le risorse finanziarie pubbliche da impegnare per la esecuzione degli stessi;
  - le unità minime di intervento e gli eventuali stralci funzionali per la esecuzione degli interventi previsti;
  - le forme di partenariato e di partecipazione per la esecuzione degli interventi previsti da parte dei soggetti privati interessati.
5. Nelle more della formazione del Piano Attuativo di iniziativa pubblica, nelle aree ricomprese nell'ambito della riqualificazione insediativa del centro urbano di Bagno di Gavorrano, sono consentiti gli interventi disciplinati dalla parte II, titolo I delle presenti Norme.
6. Il Piano Attuativo di iniziativa pubblica costituirà variante e contestuale aggiornamento del Piano Operativo. (61)

**Art. 57                    Ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano.**

1. Il Piano Operativo individua, in coerenza con le elaborazioni del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale per la declinazione a livello comunale dell'invariante II "I caratteri ecosistemici del paesaggio" e dell'invariante III "I sistemi insediativi della città contemporanea" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, l'ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano.
2. L'ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano costituisce l'articolazione territoriale locale per l'attuazione degli obiettivi di tutela, salvaguardia e valorizzazione delle testimonianze dell'attività mineraria dei luoghi connessi alla avvenuta istituzione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere avvenuta con D.M. del 28/02/2002 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 107/2002.
3. Sono ricompresi nell'ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano:
  - i compendi minerari costituiti dagli impianti tecnologici, dalle strutture e dagli immobili la cui funzione originaria era connessa all'attività estrattiva del sottosuolo;
  - le aree interessate dalle attività minerarie dismesse soggette a interventi e/o programmi di recupero e restauro ambientale;
  - i siti di interesse geologico regionale e locale e le formazioni geologiche affioranti;
  - le attrezzature del Parco Nazionale delle Colline Metallifere presenti sul territorio comunale;
  - le porzioni del territorio rurale valenza paesaggistica e di connessione tra gli elementi di cui ai punti precedenti.
4. Nei territori ricompresi nell'ambito del Parco Archeologico Minerario, in coerenza con le strategie del Piano Strutturale e gli obiettivi del Piano Operativo, potranno essere avviati specifici progetti di iniziativa pubblica e/o privata, tesi a incentivare il riuso dei contenitori edilizi dismessi, l'insediamento di nuove attività economiche coerenti con gli obiettivi di tutela ambientale dei luoghi e il potenziamento dell'offerta culturale delle attività del Parco Nazionale delle Colline Metallifere.
5. Nei territori ricompresi nell'ambito del Parco Archeologico Minerario sono comunque consentiti gli interventi ammessi nella parte III, titolo I, II e III delle presenti Norme.

## **PARTE III      DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.**

### **TITOLO I      REGOLE GENERALI.**

#### **Capo I          Definizione e articolazione del territorio rurale.**

#### **Art. 58        Articolazione funzionale del territorio rurale.**

1. Il territorio rurale è costituito dalla porzione del territorio comunale esterno al territorio urbanizzato individuato dal Piano Operativo su base cartografica della C.T.R. in scala 1:10.000. Il territorio rurale è caratterizzato dalla prevalenza delle attività agricole e forestali, nonché delle attività connesse e/o integrate all'agricoltura.
2. Oltre alle attività agricole e forestali nel territorio rurale risultano ricomprese le aree ad elevato grado di naturalità, i nuclei rurali, i compendi minerari e le attrezzature del Parco Nazionale delle Colline Metallifere, le strutture turistiche ricettive, gli insediamenti artigianali e le aree estrattive.
3. Tra le aree agricole e forestali il Piano Operativo identifica porzioni di territorio con specifiche valenze spaziali, paesaggistiche e funzionali con parti del territorio urbanizzato costituiti dagli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e dalle aree agricole periurbane.
4. Gli usi, le attività e le trasformazioni ammesse nel territorio rurale concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione ambientale e delle risorse naturali, con particolare riferimento alla salvaguardia dei caratteri paesaggistici ed identificativi dei luoghi. In particolare il Piano Operativo tutela, per il loro valore paesaggistico, gli oliveti di impianto storico e le aree interessate da coltivazioni collinari terrazzate e ciglionate.
5. Nel territorio rurale il Piano Operativo persegue il mantenimento dello stato dei luoghi, in particolare di quelli con valenza paesaggistica e di quelli che presentano caratteri di elevata naturalità quali le foreste e i boschi, le aree fluviali e del reticolo idrografico minore e i biotopi. Il Piano Operativo dispone, inoltre, previsioni per il recupero ambientale delle aree degradate quali le discariche minerarie, le colture in abbandono e i depositi di materiali e rottami non autorizzati. Nel territorio rurale non sono ammesse attività di deposito e stoccaggio, permanenti e/o temporanee di materiali non funzionali ed attinenti alla conduzione agricola dei fondi. (62) Nel territorio rurale sono sempre ammessi interventi di difesa dal rischio idraulico e di esondazione e di tutela del suolo e delle risorse idriche. Nel territorio rurale è sempre consentita la realizzazione di impianti per la depurazione dei reflui da scarichi civili e la esecuzione opere di adeguamento delle infrastrutture viarie.
6. Nel territorio rurale deve essere salvaguardata, mantenuta e valorizzata la rete della viabilità minore costituita dalle strade comunali, dalle strade vicinali e poderali, dai tratturi e dai percorsi forestali.
7. Le attività agricole e quelle ad esse collegate costituiscono la principale modalità della gestione del territorio rurale comunale nonché, con le limitazioni e le prescrizioni per la tutela delle risorse naturali contenute nelle presenti Norme, il mezzo ordinario per la conservazione dei caratteri paesaggistici consolidati.
8. Ad esclusione delle residenze agricole e degli edifici funzionali alla conduzione agricola dei fondi e alle attività connesse ed integrative ad essa per i quali, alle condizioni contenute nelle presenti Norme e attraverso il Programma Ambientale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, è ammessa la nuova edificazione, le altre attività consentite nel territorio rurale possono essere svolte attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e a condizione che non comportino la realizzazione di

nuova viabilità e di nuove opere infrastrutturali che non siano da ricondurre all'adeguamento di quelle esistenti.

9. Le attività consentite nel territorio rurale devono concorrere alla qualità ambientale e paesaggistica, sia attraverso la conservazione dei paesaggi consolidati che con interventi di trasformazione coerenti con i paesaggi medesimi, privi di inquinamento e degrado delle risorse e non alteranti i caratteri estetico-percettivi dei luoghi.
10. I paesaggi agrari e pastorali di interesse storico oggi abbandonati possono essere oggetto di recupero e di interventi finalizzati alla loro rivitalizzazione produttiva solo nell'assoluto rispetto dei loro caratteri identificativi. A tal fine il Piano Operativo riconosce quali paesaggi agrari e pastorali di interesse storico i suoli coltivati all'anno 1954 come risultanti dalle aerofotogrammetrie di tale anno, da documentare e produrre in sede di richiesta dell'intervento agrario di recupero.
11. Nel territorio rurale il Piano Operativo ammette le seguenti attività:
  - attività agricole e di forestazione, ivi ricomprese quelle definite connesse all'agricoltura dalle leggi statali e regionali vigenti;
  - attività che, per la loro compatibilità con la tutela del paesaggio agrario, assumono rango di integrative alle attività agricole e di forestazione;
  - attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli in impianti specialistici anche indipendenti da aziende agricole;
  - attività di coltivazione amatoriale, per l'autoconsumo ed il tempo libero;
  - attività specificatamente finalizzate alla conservazione delle risorse naturalistiche, storico-insediative e culturali;
  - attività specifiche consentite dalle presenti Norme in quanto ritenute compatibili con il paesaggio agrario e con il valore attribuito agli immobili dal Piano Operativo.
12. Sono attività integrative di quelle agricole, esercitabili nel patrimonio edilizio esistente o, in edifici di nuova edificazione realizzati attraverso specifico Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale:
  - attività produttive finalizzate al trattamento e alla lavorazione artigianali di prodotti aziendali e/o della cultura locale;
  - attività per la valorizzazione, degustazione e vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
  - attività di promozione allo sviluppo dell'agricoltura e della forestazione;
  - attività faunistico venatorie.
13. Con le limitazioni e le prescrizioni contenute nelle presenti Norme e nel rispetto della legislazione statale e regionale vigente nelle varie materie, (63) le attività ritenute compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario ammesse attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente sono:
  - residenza;
  - attività ricettive;
  - promozione e vendita di prodotti tipici;
  - lavorazioni artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
  - attività ricreative e sportive per il tempo libero ed il benessere;
  - piccoli esercizi pubblici;
  - attività di studio e di ricerca, di produzione intellettuale e culturale che siano svolte in forma stanziale anche accompagnate da residenza collegata e non indipendente;
  - attività di rappresentanza di soggetti economici pubblici e privati;
  - attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate, laddove si configuri un legame funzionale con le attività agricole e all'aria aperta;

- attività venatorie e attività collegate o ad esse di supporto comprese quelle di cura e riabilitazione degli animali, le cliniche e i pensionati per gli animali;
  - maneggi e pensioni per cavalli;
  - cimiteri per animali da affezione;
  - vivaismo.
14. Sono fatti salvi gli usi in atto nel territorio rurale, diversi da quelli sopra definiti;
15. L'esercizio delle attività ricettive all'interno dei complessi, degli aggregati e dei nuclei rurali deve, in ogni caso, garantire l'accessibilità pubblica alle aree di pertinenza del tessuto edificato allo scopo di non sottrarre la loro funzione ai residenti e ai turisti;
16. Le attività consentite non devono comportare emissioni inquinanti in atmosfera, né produrre inquinamento acustico, luminoso e visuale;
17. Le aree di pertinenza in territorio rurale sono le aree intimamente connesse all'edificio che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione negli assetti e negli arredi.

**Art. 59                   Aree agricole e forestali.**

1. Le aree agricole e forestali sono individuate dal Piano Operativo in ragione della loro caratterizzazione geomorfologica e dei caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali rappresentati nel Piano Strutturale. Esse sono articolate in:
- aree prevalentemente boscate;
  - aree coltivate del mosaico collinare;
  - aree coltivate pedecollinari e della pianura;
2. Le aree prevalentemente boscate ricadono quasi esclusivamente negli ambiti collinari delle Utoe 1 di Gavorrano e Ravi, 2 di Caldana e 3 di Giuncarico così come individuate dal Piano Strutturale. In esse è irrilevante l'attività agricola e residenziale e il loro utilizzo è esclusivamente finalizzato alla pratica selvicolturale.
3. Nelle aree prevalentemente boscate sono ammessi:
- gli interventi di governo e di coltivazione del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi che di raccolta regolamentata;
  - le attività di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale e di tutela idrogeologica, di rinaturalizzazione, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di manutenzione e realizzazione dei sentieri e delle ippovie per il tempo libero, lo svago e la didattica;
  - gli interventi di manutenzione e adeguamento delle infrastrutture viarie esistenti.  
(64)
4. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nelle aree prevalentemente boscate, fatte salve le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli edifici di interesse monumentale e/o storico architettonico, sono ammessi gli interventi di:
- ristrutturazione edilizia di cui all'art. 13 delle presenti Norme;
  - interventi pertinenziali di cui all'art. 16 delle presenti Norme;
  - recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui all'art. 17 delle presenti Norme;
  - interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 14 delle presenti Norme finalizzati esclusivamente alla demolizione e alla ricostruzione di volumetrie con contestuale accorpamento a edifici esistenti (65).

5. Nelle aree prevalentemente boscate gli interventi di nuova edificazione funzionali alla conduzione agricola dei fondi sono ammessi, attraverso il Programma Ambientale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, esclusivamente negli ambiti coltivati non interessati dalla copertura forestale. Sono sempre ammessi gli interventi finalizzati alla valorizzazione ambientale e paesaggistica del patrimonio boschivo esistente e per la realizzazione dei capanni e dei manufatti di caccia di cui all'art. 78 delle presenti Norme.
6. Nelle aree agricole del mosaico collinare e in quelle pedecollinari e della pianura le attività consentite dal precedente art. 58 potranno essere svolte con le seguenti prescrizioni:
  - devono essere conservati gli insiemi vegetazionali di tipo particolare e le formazioni arboree d'argine, di ripa e di golena;
  - devono essere conservati gli elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come filari di alberi, cespugli, arbusti, anche al fine di garantire corridoi ecologici;
  - dovranno essere mantenute le essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna;
  - dovranno essere mantenuti e, laddove possibile, ricostruiti i tracciati della viabilità podere pubblica e privata;
  - dovrà essere evitato il taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative, che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio.
7. Le aree coltivate del mosaico collinare ricadono negli ambiti collinari delle Utoe 1 di Gavorrano, Filare, Ravi, 2 di Caldana e 3 di Giuncarico così come individuate dal Piano Strutturale. In esse sono rilevanti le coltivazioni a vite ed olivo i cui assetti sono considerati essenziali alla vitalità e all'identità del territorio comunale.
8. Nelle aree coltivate del mosaico collinare sono ammessi i seguenti interventi:
  - sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli edifici di interesse monumentale e/o storico architettonico, sono consentiti tutti gli interventi previsti nel territorio rurale di cui alla Parte III, Titolo II delle presenti Norme;
  - sono ammessi gli interventi di nuova edificazione funzionali alla conduzione agricola dei fondi e alle attività connesse ed integrative ad essa, attraverso il Programma Ambientale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, e , in coerenza con le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche dell'ambito collinare.
9. Le aree coltivate pedecollinari e della pianura ricadono negli ambiti di fondovalle delle Utoe 4 di Bagno di Gavorrano, San Giuseppe, 5 di Potassa, Bivio Ravi, Grilli e 6 di Castellaccia, Casteani così come individuate dal Piano Strutturale. In esse è prevalente la maglia agraria dell'appoderamento novecentesco con coltivazioni a seminativo ed oliveto di tipo intensivo.
10. Nelle aree coltivate pedecollinari e della pianura sono ammessi i seguenti interventi:
  - sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli edifici di interesse monumentale e/o storico architettonico, sono consentiti tutti gli interventi previsti nel territorio rurale di cui alla Parte III, Titolo II delle presenti Norme;
  - sono ammessi gli interventi di nuova edificazione funzionali alla conduzione agricola dei fondi e alle attività connesse ed integrative ad essa, attraverso il Programma Ambientale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, e , in coerenza con le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche dell'ambito della piana agraria.



11. Le attività orto florovivaistiche, in coerenza con quanto disposto dall'art. 34 del Piano Strutturale, sono ammesse attraverso l'esclusivo riutilizzo del patrimonio edilizio, solo nelle aree coltivate della pianura ricomprese nell'Utoe 6 del Piano Strutturale medesimo all'interno di aziende agricole già costituite alla data di adozione del Piano Operativo e senza che ciò costituisca frazionamento dei fondi agricoli e dell'azienda medesima (66)
12. Ogni intervento interessante le aree boscate poste nelle aree agricole e forestali dovrà essere conforme alle leggi statali e regionali vigenti in materia, e in particolare alla L.R. n. 39/2000 e al relativo Regolamento di attuazione. (67)

#### **Art. 60           Aree a elevato grado di naturalità.**

1. Le aree ad alto grado di naturalità sono individuate dal Piano Operativo, in coerenza con i caratteri ecosistemici rappresentati nel Piano Strutturale, con quelli parti di territorio aventi preminente valore ambientale e che svolgono importanti funzioni ambientali, sia per il mantenimento dell'equilibrio ecologico e paesaggistico che per la diversificazione degli assetti vegetazionali. Esso corrispondono a:
  - i Siti Natura 2000 – Zone Speciali di Conservazione di Monte d'Alma (IT51A0008) e del Lago dell'Accesa (IT51A0005) per la porzione ricadente nel territorio comunale;
  - le aree di vegetazione ripariale e di golena;
  - i geotopi e i geositi (68) ivi compresa l'area di reperimento dei materiali ornamentali del marmo rosso di Caldana censita nel Piano Regionale Cave;
  - le formazioni geologiche affioranti e le falesie;
  - le aree soggette a recupero e restauro ambientale interessate dalle attività minerarie dismesse.
2. Nelle aree ad alto grado di naturalità sono ammessi gli interventi esclusivamente finalizzati alla conservazione, alla salvaguardia e al ripristino dei caratteri ambientali e naturali dei luoghi, ivi compresi quelli relativi alla difesa dal rischio idraulico e di esondazione, di tutela del suolo e delle risorse idriche e/o necessari all'espletamento di attività di scientifiche, di studio e didattiche.
3. Il Piano Operativo fa salvi gli interventi previsti nei progetti di bonifica e recupero ambientale dei bacini di decantazione e delle discariche minerarie dismesse, ricomprese nei beni di cui al D.M. del 28/02/2002 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 107/2002 di istituzione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere, approvati, in corso di realizzazione o non ancora realizzati.
4. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nelle aree ad elevato grado di naturalità, fatte salve le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli edifici di interesse monumentale e/o storico architettonico o da eventuali piani o regolamenti di gestione delle aree stesse, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

#### **Art. 61           Nuclei rurali.**

1. I nuclei rurali sono individuati nel Piano Operativo, in coerenza con i caratteri dei sistemi policentrici e insediativi del territorio rurale rappresentati nel Piano Strutturale, come gli insediamenti e gli aggregati edilizi che si sono originati in stretta relazione morfologica, funzionale e paesaggistica con il territorio rurale.
2. Costituiscono nuclei rurali gli insediamenti di:
  - Castel di Pietra;

- Camporotondo;
  - Sant’Orazio – Merlina;
  - Stazione di Giuncarico;
  - Case Dani;
  - Le Case di Giuncarico;
  - Il Lupo;
  - Poderi Alti.
3. Al fine di preservare le relazioni con il territorio rurale e il valore paesaggistico, all’interno del perimetro dei nuclei rurali, il Piano Operativo dispone la tutela delle sistemazioni agrarie, dei giardini e degli arredi vegetazionali consolidati, della struttura geomorfologica e della viabilità campestre presenti nei nuclei rurali.

**Art. 62                    Compendi minerari.**

1. I compendi minerari sono costituiti dagli impianti tecnologici, dalle strutture e dagli immobili la cui funzione originaria era connessa all’attività estrattiva del sottosuolo. Sono identificati dal Piano Operativo in coerenza con i caratteri dei sistemi policentrici e insediativi del territorio rurale rappresentati nel Piano Strutturale.
2. Costituiscono compendi minerari gli insediamenti di:
  - Gavorrano, Pozzo Roma e Pozzo Valsecchi;
  - Ravi, Miniera Valmaggiore;
  - Rigoloccio.
3. I compendi minerari risultano ricompresi nei beni di cui al D.M. del 28/02/2002 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 107/2002 di istituzione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere
4. Il Piano Operativo dispone il recupero e la valorizzazione degli impianti tecnologici, dalle strutture e degli immobili facenti parte dei compendi minerari quali elementi significativi dell’identità del territorio e delle politiche economiche e territoriali connesse alla istituzione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere.

**Art. 63                    Strutture produttive nel territorio rurale.**

1. Le strutture produttive presenti nel territorio rurale sono individuate dal Piano Operativo, in coerenza i caratteri dei sistemi policentrici e insediativi del territorio rurale rappresentati nel Piano Strutturale, come le piattaforme a funzione specialistica esistenti contenenti attività per l’ospitalità turistica o insediamenti di piccolo artigianato.
2. Il Piano Operativo individua, tra le strutture produttive nel territorio rurale le strutture con destinazione alberghiera e quelle con destinazione di campeggio e/o villaggio turistico. Sono strutture con destinazione alberghiera l’albergo/rta Il Pelagone e l’albergo rurale di Montebelli. Presenta destinazione a campeggio il camping La Finoria.
3. Il Piano Operativo individua, tra le strutture produttive nel territorio rurale, l’insediamento artigianale della Merlina.

**Art. 64                    Aree estrattive.**

1. Le attività estrattive in esercizio sono individuate dal Piano Operativo con le aree sottoposte al regime di specifici piani di coltivazioni approvati ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti in materia. Il Piano Operativo recepisce la perimetrazione dei

giacimenti delle attività della cava della Vallina e della cava di Poggio Girotondo, comunemente nota come della Bartolina, contenuti nel Piano della Attività Estrattive e di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Grosseto.

2. Una volta esaurite le attività di escavazione e di ripristino ambientale e paesaggistico gli ambiti delle aree estrattive della Vallina e della Bartolina assumeranno la destinazione individuata nei progetti di coltivazione e di recupero ambientale approvati.

## **Capo II Tutela paesaggistica ed ambientale.**

### **Art. 65 Tutela del territorio rurale e invarianti del Piano Strutturale.**

1. Il Piano Operativo recepisce i contenuti statuari del Piano Strutturale in riferimento alla disciplina degli elementi costituenti il patrimonio territoriale e delle aree interessate dalla presenza delle invarianti strutturali classificate dal Piano Strutturale stesso. In particolare l'individuazione delle invarianti strutturali effettuata con il Piano Strutturale costituisce il riferimento per la definizione delle condizioni di trasformabilità e delle regole d'uso del bene, in coerenza con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.
2. Obiettivo del Piano Operativo è assicurare il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica del territorio rurale, la funzionalità e l'efficienza del reticolo idrografico di superficie e la naturale regimazione delle acque meteoriche, la conservazione dei principali elementi naturali e della rete delle connessioni ecologiche.
3. Gli usi e le trasformazioni territoriali ammesse dal Piano Operativo concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali, alla salvaguardia dei caratteri identificativi e paesaggistici dei luoghi. Gli interventi di trasformazione del territorio ammessi dal Piano Operativo non dovranno comportare la riduzione irreversibile degli elementi del patrimonio territoriale e di invarianza sottoposti a tutela.
4. Ai fini di valorizzarne e potenziarne le relazioni e la corretta fruizione, nel territorio rurale deve essere salvaguardata la rete della viabilità minore esistente costituita dalle strade comunali, dalle strade vicinali e poderali, dai tratturi e dai percorsi forestali. Nuova viabilità funzionale alla realizzazione degli interventi di trasformazione ammessi dal Piano Operativo potrà essere prevista solo attraverso la dimostrazione della impossibilità di utilizzare i tracciati esistenti e nel rispetto della morfologia dei luoghi, della vegetazione esistente e degli elementi costituenti la rete ecologica del territorio.
5. Nel territorio rurale, nel rispetto delle presenti Norme, sono sempre ammessi gli interventi di difesa dei suoli dal rischio idraulico, idrogeologico e geomorfologico e di tutela e salvaguardia della risorsa idrica promossi dagli enti competenti in materia.

### **Art. 66 Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici.**

1. Gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici sono individuati nel Piano Operativo in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale e in conformità al Regolamento di attuazione del Titolo V della L.R. n. 65/2014.
2. Il Piano Operativo classifica gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici quali elementi territoriali che per le loro relazioni morfologiche, estetico-percettive, funzionali e storiche assumono il ruolo di salvaguardia e valorizzazione identitaria e testimoniale del sistema insediativo collinare di valore storico e architettonico. Negli ambiti di

pertinenza dei centri e dei nuclei storici è promosso e favorito il sostegno di tutte quelle forme di agricoltura che possono garantire il mantenimento o il recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali di valenza paesaggistica.

3. Gli elementi di valenza paesaggistica che concorrono alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici e dei quali il Piano Operativo ne promuove la tutela e la conservazione sono i seguenti:
  - il sistema delle acque, la struttura geologica, litologica e pedologica, i caratteri e le emergenze geomorfologiche quali affioramenti rocciosi, calanchi e balze;
  - la struttura ecosistemica e ambientale e le componenti vegetazionali anche lineari e puntuali;
  - gli assetti agrari tradizionali e in particolare gli oliveti collinari di impianto storico;
  - i tracciati della viabilità fondativa e la viabilità minore quali elementi di connessione tra gli insediamenti e il territorio rurale;
  - i punti di vista e le visuali panoramiche che si aprono da e verso i centri e i nuclei storici.
  
4. Al fine di garantire e preservare la conservazione degli assetti paesaggistici consolidati e salvaguardare le relazioni estetico percettive e funzionali che intercorrono con il sistema insediativo collinare gli interventi ammessi dalle presenti Norme nel territorio rurale, ricadenti all'interno degli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei antichi, dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni:
  - è vietato l'abbattimento e l'espianto degli olivi di impianto storico;
  - è vietato lo svolgimento dell'attività di agriturismo. L'attività di agriturismo, e dei relativi servizi fino ad un massimo di 20 ospiti, è ammessa per quelle aziende che alla data di adozione del Piano Operativo già esercitavano l'attività di agriturismo;<sup>(69)</sup>
  - devono essere mantenuti e tutelati i varchi e gli scorci panoramici ed estetico percettivi;
  - deve essere conservata la conformazione e la percezione estetico percettiva dei margini urbani storicizzati dei centri e dei nuclei storici;
  - deve essere mantenuta e riqualificata la viabilità minore quale elemento di relazione funzionale con i centri e i nuclei storici;
  - devono essere mantenute e salvaguardati gli affioramenti e le formazioni geologiche di interesse locale in essi presenti.
  
5. Nelle aree di pertinenza dei centri e dei nuclei storici, fatte salve le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli edifici di interesse monumentale e/o storico architettonico, sono ammessi gli interventi previsti dalla Parte III Titolo II, Capo I e Capo II delle presenti Norme per le trasformazioni attuate dagli imprenditori agricoli e da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo. Sul patrimonio edilizio esistente non sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica. (70)
  
6. Il Piano Operativo, in ottemperanza alle direttive del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana contenute nella sezione 4 della scheda del vincolo ex art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004, individua l'ambito di rispetto del patrimonio architettonico della Diga dei Muracci tutelato anche dalla Parte II del Codice dei beni culturali e paesaggistici. Ai fini dell'applicazione della disciplina urbanistica ed edilizia contenute nelle presenti Norme, tale ambito viene parificato agli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici.

#### **Art. 67           Aree vincolate e beni paesaggistici.**

1. Le regole di tutela paesaggistica sono articolate in ogni disposizione contenuta nelle presenti Norme e nel Piano Operativo e si applicano all'intero territorio comunale. Esse

costituiscono l'attuazione e l'articolazione disciplinare alla scala comunale degli obiettivi di tutela contenuti nel Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.

2. Le regole di tutela paesaggistica del Piano Operativo sono coerenti e danno valore giuridico cogente ai contenuti statuari del Piano Strutturale.
3. Le aree e i beni sottoposti alle disposizioni di tutela del D. Lgs. n. 42/2004 sono rappresentati nelle Tavole 2.4, 2.4a, 2.4b, 2.4c e 2.4d del Piano Strutturale e costituiscono la ricognizione effettuata secondo i contenuti e la metodologia operativa del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.
4. I limiti d'uso dei beni soggetti ai vincoli e alle regole di tutela paesaggistica non sono indennizzabili.

#### **Art. 68 Patrimonio edilizio soggetto a tutela.**

1. Il Piano Operativo classifica gli edifici e gli immobili monumentali e di interesse storico architettonico presenti nel territorio rurale.
2. Gli edifici monumentali sono quelli interessati da specifico Decreto Ministeriale di vincolo. Gli edifici di interesse storico architettonico sono quelli per i quali, da una specifica analisi condotta sul patrimonio edilizio esistente, è stata rilevata la presenza ben conservata e identificabile dei caratteri formali, materici e tipologici tipici dell'edilizia rurale di impianto storico.
3. Sugli edifici monumentali sono ammessi interventi edilizi fino al Restauro e al risanamento conservativo.
4. Sugli edifici di interesse storico architettonico sono ammessi interventi edilizi sino alla Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc2 di cui all'art. 13 delle presenti Norme.
5. Per gli edifici monumentali e di interesse storico architettonico il Piano Operativo individua anche il resede di pertinenza storicizzato. Per gli interventi ammessi in tali spazi si rinvia all'art. 77 delle presenti Norme. La conformazione del resede di pertinenza potrà essere oggetto di adeguamento e variazione con la presentazione dei progetti edilizi degli interventi ammessi nello stesso a seguito dei rilievi e degli approfondimenti sul reale stato dei luoghi eseguito ad una scala di maggiore dettaglio, senza che ciò costituisca variante al Piano Operativo.
6. Per gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico architettonico e in quello ricompreso nei Tessuti storici, nei Nuclei rurali e negli Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici gli uffici comunali competenti potranno avvalersi del parere della Commissione per il paesaggio, di cui all'art. 153 della L.R. n. 65/2014, per le valutazioni di coerenza delle trasformazioni proposte con i valori tipologico formali e storico architettonici degli immobili interessati dagli interventi medesimi. (71)

## **TITOLO II      DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO.**

### **Capo I            Trasformazioni attuate dall'imprenditore agricolo.**

#### **Art. 69           Superfici fondiarie minime.**

1. Le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricolo sono quelle determinate dalla legislazione e dai regolamenti regionali vigenti, nonché dagli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati.
2. Per i terreni agricoli con diverso orientamento colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste ai commi 1 e 2 del presente articolo.
3. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale degli operatori biologici le superfici fondiarie minime di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo sono ridotte del 30 per cento.
4. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
  - allevamento intensivo di bestiame;
  - trasformazione e/o lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dell'allevamento;
  - allevamento di fauna selvatica;
  - cinotecnica;
  - allevamenti zootecnici minori;
  - acquacoltura;
  - allevamento di equidi. (72)

#### **Art. 70           Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale.**

1. Il Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale, detto anche Programma aziendale, costituisce lo strumento propedeutico al rilascio dei titoli edilizi per le trasformazioni edilizie e fondiarie attuate funzionali alla produzione agricola dei suoli.
2. Obiettivo del Programma aziendale, in conformità alle normative regionali, è quello di specificare gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda agricola intende conseguire e gli interventi da attuare in funzione di essi. I contenuti del Programma dovranno riportare:
  - la situazione agronomica e le consistenze edilizie dell'azienda;
  - gli interventi di variazione agronomica da apportare;
  - gli interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica dei luoghi;
  - gli interventi edilizi funzionali alla conduzione agricola dell'azienda;
  - le fasi e i tempi di realizzazione degli interventi agronomici ed edilizi;
  - la conformità urbanistica ed edilizia degli interventi rispetto ai piani urbanistici e ai regolamenti regionali, provinciali e comunali vigenti in materia.
3. Nella redazione del Programma aziendale, ai fini della quantificazione delle ore lavoro necessarie all'attività di conduzione dei fondi, valgono, su tutto il territorio comunale, i parametri previsti dalla legislazione e dai regolamenti regionali vigenti, nonché dagli

strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati, per le aree a esclusiva funzione agricola.

4. La realizzazione degli interventi previsti dal Programma aziendale è garantita da una convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente.
5. Il differimento dei tempi di realizzazione degli interventi contenuti nel Programma aziendale non comporta modifica e variazione del Programma stesso. Il differimento può avvenire previa comunicazione al Comune e sempre nel rispetto della necessaria correlazione degli interventi agronomici ed edilizi previsti nel Programma aziendale approvato.
6. La consistenza e il dimensionamento delle nuove edificazioni previste nel Programma aziendale dovrà essere determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione edilizia e funzionale del patrimonio edilizio esistente non utilizzato in disponibilità dell'azienda agricola.
7. Il Programma di miglioramento agricolo ambientale assume valore di Piano Attuativo quando prevede interventi sul patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione agricola verso altre funzioni.

#### **Art. 71 Interventi di nuova edificazione.**

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, nelle aziende agricole è consentita la nuova edificazione solo se necessaria alla conduzione agricola dei fondi. Negli interventi di nuova edificazione dovranno essere impiegati soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando l'edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità delle costruzioni, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. (73)
2. L'edificazione di nuovi annessi agricoli, previa l'approvazione del Programma di miglioramento agricolo ambientale, è consentita alle seguenti condizioni:
  - gli interventi non devono comportare rilevanti modifiche alla morfologia dei luoghi;
  - deve essere privilegiata la dislocazione dei manufatti in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo;
  - in assenza di preesistenze edilizie i manufatti devono essere localizzati in modo da conseguire aggregazioni coerenti con la maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel luogo.
  - devono essere adottate tipologie edilizie e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive del luogo;
  - devono essere adottate soluzioni tipologiche tese a contenere le volumetrie fuori terra per le cantine di vinificazioni e le altre grandi strutture di trasformazione dei prodotti aziendali;
  - devono essere evitate localizzazioni in posizione di belvedere panoramico o di mezza costa su terreni collinari e in modo tale che il profilo delle coperture non superino le linee di crinale o le vette dei rilievi.
3. Gli annessi agricoli possono essere costituiti da tettoie aperte da ogni lato costituendo, comunque, volumetrie ai fini della determinazione delle dotazioni aziendali in rapporto alla conduzioni agricole dei fondi;
4. La costruzione di nuovi edifici a destinazione residenziale agricola, ferme restando le limitazioni di cui ai successivi commi 6 e 7 (74) e previa l'approvazione del Programma di miglioramento agricolo ambientale, è consentita alle seguenti condizioni:

- la Superficie edificabile (SE) massima ammissibile per ogni alloggio non potrà superare i mq 150;
  - gli interventi non devono comportare rilevanti modifiche alla morfologia dei luoghi;
  - gli interventi devono essere subordinati alla conservazione e alla manutenzione del sistema idrografico di superficie e della rete scolante delle acque meteoriche;
  - deve essere privilegiata la dislocazione dei manufatti in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo;
  - in assenza di preesistenze edilizie i manufatti devono essere localizzati in modo da conseguire aggregazioni coerenti con la maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel luogo. In particolare, i nuovi manufatti dovranno concorre a conseguire modelli insediativi a corte. (75)
  - devono essere adottate tipologie edilizie e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive del luogo;
  - devono essere adottate tecnologie e criteri costruttivi funzionali al contenimento dei consumi energetici e all'utilizzazione di energia prodotta da fonti rinnovabili;
  - devono essere evitate localizzazioni in posizione di belvedere panoramico o di mezza costa su terreni collinari e in modo tale che il profilo delle coperture non superino le linee di crinale o le vette dei rilievi;
  - le sistemazioni ambientali dovranno essere previste e realizzate con essenze autoctone o naturalizzate caratterizzanti il contesto paesaggistico. (76)
5. I nuovi edifici rurali, siano essi annessi agricoli che residenze agricole, dovranno essere serviti dalla viabilità esistente e la realizzazione di nuovi tracciati stradali è ammessa esclusivamente con le caratteristiche della maglia poderale consolidata e unicamente come collegamento alla viabilità esistente stessa. (77)
6. Oltre a quanto detto ai commi 2 e 4, l'edificazione di nuovi annessi agricoli e di nuovi edifici a destinazione residenziale agricola nelle aree soggette al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 è consentita a condizione che:
- siano salvaguardate, dalla rete della viabilità rurale, le visuali panoramiche verso la collina di Castel di Pietra e la vallata del Bruna con i resti della Diga dei Muracci;
  - siano salvaguardate, dalla rete della viabilità rurale e dal tracciato della ferrovia Giuncarico-Ribolla, le visuali panoramiche di Poggio Zenone e Poggio Pelliccia. (78)

Nelle zone di interesse archeologico di cui all'art. 142 c. lett. m) del D.Lgs. n. 41/2004 l'edificazione di nuovi annessi agricoli e di nuovi edifici a destinazione residenziale agricola è soggetta alle prescrizioni contenute nelle relative schede del vincolo. (79)

7. Non è consentito realizzare nuove edificazioni finalizzate alla conduzione agricola dei fondi all'interno dei seguenti ambiti:
- nelle aree interessate da copertura forestale;
  - nelle aree ad elevato grado di naturalità così come definite nell'art. 62 delle presenti Norme;
  - nelle fasce di rispetto stradale per le profondità determinate dal Codice della strada, D. Lgs. n. 285/1992;
  - nelle fasce di rispetto cimiteriali;
  - nelle zone interessate dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 c. 1 lett. c) "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua" del D.Lgs. n. 42/2004, limitatamente alla realizzazione degli edifici a destinazione residenziale agricola. (80)

## **Art. 72 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.**

1. Ferme restando le limitazioni imposte dalle presenti Norme per gli immobili soggetti a tutela e per gli edifici ricompresi nei nuclei rurali, nelle aree prevalentemente boscate e



in quelle ad elevato grado di naturalità, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, in assenza di Programma aziendale sono ammessi i seguenti interventi:

- ogni genere di manutenzione ivi ricompresa quella finalizzata a sostituire le coperture esistenti con pannelli fotovoltaici integrati e gli interventi funzionali al miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto;
  - il restauro e il risanamento conservativo come definito dalle leggi statali e regionali vigenti in materia;
  - la ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art. 13 delle presenti Norme;
  - la sostituzione edilizia come definita dalle leggi statali e regionali vigenti in materia;
  - le addizioni volumetriche di cui all'art. 15 delle presenti Norme;
  - gli interventi pertinenziali di cui all'art. 16 delle presenti Norme;
  - la ricostruzione degli edifici diruti di cui all'art. 18 delle presenti Norme;
  - gli interventi di edilizia libera consentiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.
2. Sempre che non comportino il mutamento della destinazione d'uso sul patrimonio edilizio esistente funzionale all'attività agricola sono ammessi gli interventi di ampliamento una tantum consentiti dalla L.R. n. 65/2014 con le seguenti caratteristiche:
- ampliamento fino ad un massimo di mc 100 per ogni alloggio agricolo;
  - ampliamento fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre mc 300 per gli annessi agricoli.
3. In assenza di Programma aziendale sono ammessi i trasferimenti di volumetrie che non eccedano, per singolo edificio oggetto degli interventi, il 20% della volumetria esistente.
4. Gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 possono comportare un aumento degli alloggi, ove già esistenti nell'edificio oggetto dell'intervento, ferma restando la loro destinazione agricola.
8. Gli interventi edilizi ammessi dai commi precedenti, nelle zone soggette al vincolo paesaggistico di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004, sono subordinati al rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nella sezione 4 delle schede del vincolo notificato e nell'elaborato 8B, Disciplina dei beni paesaggistici, del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana. (82)
9. Ferme restando le limitazioni imposte dalle presenti Norme per gli immobili soggetti a tutela e per gli edifici ricompresi nei nuclei rurali, nelle aree prevalentemente boscate e in quelle ad elevato grado di naturalità, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica esclusivamente attraverso l'approvazione di Programma aziendale. (83)

**Art. 73                    Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti in assenza di Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale.**

1. L'installazione di manufatti temporanei, ivi ricomprese le serre, costituisce attività edilizia libera ed è ammessa per un periodo non superiore a due anni e sempre che siano realizzati con materiali leggeri, semplicemente ancorati al suolo e privi di opere murarie. La realizzazione di tali manufatti e di serre fisse è ammessa, in assenza di Programma aziendale, con le procedure previste dalla legislazione regionale, anche per periodi superiori ai due anni. La installazione di serre fisse e manufatti temporanei non produce alcun diritto edificatorio e su di essi non sono consentiti interventi tesi a trasformarli in volumetrie edificate. (84)

2. L'installazione è consentita, previa comunicazione da parte dell'imprenditore agricolo, su tutto il territorio rurale con esclusione dei seguenti ambiti:
  - nelle aree ad elevato grado di naturalità così come definite nell'art. 60 delle presenti Norme;
  - negli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici di cui all'art. 66 delle presenti Norme;
  - nelle fasce di rispetto stradale per le profondità determinate dal Codice della strada, D. Lgs. n. 285/1992;
  - nelle fasce di rispetto cimiteriali.
3. La copertura dei manufatti temporanei non dovrà essere costituita da materiale metallico e dovrà presentare colorazioni idonee ad un corretto inserimento paesaggistico nel contesto dei luoghi.
4. Per le attività agrituristiche è ammessa la installazione di manufatti temporanei quali tensostrutture, tendoni, gazebi, pergolati ombreggianti finalizzati allo svolgimento di specifiche manifestazioni di intrattenimento e di carattere ludico sportivo. Tali manufatti dovranno essere rimossi alla conclusione delle manifestazioni e non generano alcun diritto edificatorio.
5. Per le attività di agriturismo è ammessa, in assenza di Programma aziendale, la realizzazione di nuove strutture da destinare a servizi igienici e volumi tecnici, nella dimensione massima di mq 2.00 per ogni posto letto, a condizione che:
  - non siano presenti in azienda manufatti esistenti non più utilizzati alla conduzione agricola dei fondi;
  - che vengano impiegate prevalentemente strutture lignee con tipologie e caratteristiche conformi con le caratteristiche costruttive dei luoghi.
6. Nelle aree soggette al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, c. 1 lett. b) e lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 la installazione di qualsiasi manufatto a carattere provvisorio e temporaneo è ammessa con l'uso di materiali e tecniche costruttive ecocompatibili e a condizione che esso non alteri la qualità percettiva dei luoghi e l'accessibilità e la fruibilità delle rive e delle sponde dei laghi e dei corsi d'acqua. (85)
7. L'edificazione di nuovi annessi funzionali alla conduzione agricola dei fondi per le aziende che non raggiungono i minimi fondiari di cui all'art. 69 delle presenti Norme è ammesso, in assenza di Programma aziendale, alle seguenti condizioni:
  - l'azienda interessata all'intervento abbia e mantenga in produzione almeno il 50% delle superfici fondiari minime;
  - la Superficie edificabile (SE) massima, ivi compresa quella di eventuali edifici esistenti all'interno dell'azienda, non può superare i mq 100;
  - nel caso di edifici già presenti nell'azienda interessata agli interventi, le superfici residui ammissibili sono ammesse quale ampliamento degli edifici esistenti.
8. La realizzazione degli annessi agricoli di cui al precedente comma 7 dovrà avvenire preferibilmente con struttura lignea e comunque con tipologie edilizie e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive del luogo.
9. L'edificazione di nuovi annessi funzionali alla conduzione agricola dei fondi per le aziende che non raggiungono i minimi fondiari non è ammessa nei seguenti ambiti:
  - nelle aree prevalentemente boscate così come definite nell'art. 59 delle presenti Norme;
  - nelle aree coltivate pedecollinari e della pianura così come definite nell'art. 59 delle presenti Norme;

- nelle aree ad elevato grado di naturalità così come definite nell'art. 60 delle presenti Norme;
- negli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici di cui all'art. 66 delle presenti Norme;
- nelle fasce di rispetto stradale per le profondità determinate dal Codice della strada, D. Lgs. n. 285/1992;
- nelle fasce di rispetto cimiteriali.

**Art. 74            Interventi che comportano la mutazione della destinazione d'uso agricola del patrimonio edilizio esistente.**

1. Gli interventi edilizi comportanti la mutazione della destinazione d'uso agricola del patrimonio edilizio esistente sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente. Gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti con tipologie edilizie e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dei luoghi e, qualora, comportino la demolizione di volumi le ricostruzioni potranno avvenire senza alcun aumento della Superficie edificabile preesistente.
2. Con la convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente comma 1 vengono individuate le aree di pertinenza degli immobili soggetti al mutamento della destinazione d'uso agricola. Le aree di pertinenza dovranno essere coerenti con il sistema dei segni naturali ed antropici presenti, con la maglia agraria e la tessitura territoriale esistente.
3. E' ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale nei seguenti casi:
  - per superfici abitative realizzate per la conduzione agricola dei fondi;
  - per superfici di annessi collocate all'interno di fabbricati che già contengono funzioni abitative connesse all'uso agricolo dei fondi;
  - per superfici destinate all'attività agrituristica, nel caso di cessazione della stessa, collocate all'interno di fabbricati che già contengono funzioni abitative connesse all'uso agricolo dei fondi.
4. Per le superfici agricole destinate alle attività agrituristiche con caratteristiche diverse da quelle descritte nel comma 3, in caso di cessazione dell'attività stessa, è consentita la conversione verso la destinazione residenziale sono nel caso di uso delle stesse per le attività turistico ricettive consentite dalla legislazione statale e regionale per un periodo continuativo di almeno dieci anni.
5. E' ammesso il cambio d'uso della destinazione agricola verso la destinazione commerciale, direzionale e di servizio e/o turistico ricettiva sempre che gli interventi non generino strutture con Superficie edificabile superiore ai mq 1.000. Tra le attività commerciali consentite sul patrimonio edilizio esistente non sono ricomprese le medie e le grandi superfici di vendita così come definite dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.

**Capo II            Trasformazioni attuate da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo.**

**Art. 75            Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.**

1. Ferme restando le limitazioni imposte dalle presenti Norme per gli immobili soggetti a tutela e per gli edifici ricompresi nei nuclei rurali, nelle aree prevalentemente boscate e

in quelle ad elevato grado di naturalità, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi i seguenti interventi:

- ogni genere di manutenzione ivi ricompresa quella finalizzata a sostituire le coperture esistenti con pannelli fotovoltaici integrati e gli interventi funzionali al miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto;
  - il restauro e il risanamento conservativo come definito dalle leggi statali e regionali vigenti in materia;
  - la ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art. 13 delle presenti Norme;
  - la sostituzione edilizia come definita dalle leggi statali e regionali vigenti in materia;
  - le addizioni volumetriche di cui all'art. 15 delle presenti Norme;
  - gli interventi pertinenziali di cui all'art. 16 delle presenti Norme con la specificazione di cui al successivo comma; (87)
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 14 delle presenti Norme limitatamente alla demolizione e alla ricostruzione di volumetrie con contestuale accorpamento a edifici esistenti (88);
  - la ricostruzione degli edifici diruti di cui all'art. 18 delle presenti Norme;
  - gli interventi di edilizia libera consentiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.
2. Per il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi gli interventi pertinenziali con le caratteristiche e le limitazioni sancite dall'art. 77 delle presenti Norme.
  3. Gli interventi di addizione volumetrica consentiti, nelle quantità descritte nell'art. 15 delle presenti Norme, sugli edifici con destinazione residenziale non funzionale all'attività agricola non possono comportare l'aumento delle unità immobiliari.
  4. Per gli edifici presenti nel territorio rurale che presentano destinazione d'uso non agricola è sempre ammesso il cambio d'uso verso le funzioni agricole e connesse all'agricoltura.

#### **Art. 76 Interventi di sistemazione ambientale.**

1. Nelle aree pertinenziali degli edifici che non presentano la destinazione residenziale o che abbiano mutato la stessa ai sensi dell'art. 74 delle presenti Norme, aventi superficie superiore ad un ettaro, è fatto obbligo della realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale. Tali interventi di sistemazione ambientale dovranno essere orientati a:
  - la conservazione e il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico superficiale e della rete scolante delle acque meteoriche;
  - la conservazione delle aree boscate e di ogni formazione arborea presente avente valore paesaggistico;
  - la tutela e la conservazione degli assetti agrari storicizzati;
  - la conservazione, la manutenzione e/o il ripristino della rete della viabilità minore costituita dalle strade comunali, dalle strade vicinali e poderali, dai tratturi e dai percorsi forestali.
2. Gli interventi di sistemazione ambientale devono garantire un assetto dei luoghi coerente con il contesto e con il paesaggio agrario dei luoghi. Essi devono essere descritti in appositi elaborati progettuali composti dalla seguente documentazione:
  - relazione tecnica descrittiva delle opere;
  - rilievo planaltimetrico su adeguata cartografia delle aree soggette agli interventi di sistemazione ambientale;

- dettagli progettuali delle opere di sistemazione ambientali previsti;
  - documentazione fotografica dei luoghi soggetti agli interventi;
  - computo metrico estimativo delle opere di sistemazione ambientale.
3. Nel caso di pertinenze inferiori ad un ettaro, in luogo degli interventi di sistemazione ambientale, in caso di interventi che comportano la modifica della destinazione agricola degli immobili è dovuta la corresponsione di specifici degli oneri di urbanizzazione connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo rurale.
  4. Gli impegni alla esecuzione delle opere di sistemazione ambientale sostituiscono la corresponsione degli oneri di urbanizzazione dovuti per la mutazione della destinazione agricola degli immobili di cui al comma precedente. Nel caso in cui gli importi per la esecuzione delle opere di sistemazione ambientale, da sostenersi nel primo decennio, siano inferiori a quelli dovuti per gli oneri di urbanizzazione per la mutazione della destinazione agricola degli immobili, è dovuta la differenza con il rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
  5. Gli interventi di sistemazione ambientale di cui ai precedenti commi 1 e 2 o il pagamento degli oneri di urbanizzazione connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo rurale di cui al comma 3 sono dovuti anche nel caso che le opere di mutazione della destinazione d'uso agricola del patrimonio edilizio esistente previste all'art. 74 delle presenti Norme siano attuate da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo. (86)

**Art. 77 Interventi nei resedi e nelle pertinenze degli edifici.**

1. Per resede di un fabbricato non avente la destinazione agricola si intende l'area, catastalmente definita e ad esso asservita anche a seguito della stipula di convenzione o atto d'obbligo di deruralizzazione di cui al precedente art. 74.
2. Nei resedi asserviti agli edifici con destinazione non agricola, ancorchè soggetta a coltivazioni agricole o forestali, grava il vincolo di inedificabilità e su di esse non risultano efficaci le disposizioni contenute nella Parte III, Titolo II, Capo I delle presenti Norme. Il vincolo di inedificabilità permane anche a seguito di successivi trasferimenti parziali o totali della proprietà del resede, o dell'uso di esso, a qualsiasi titolo effettuati. Ferme restando le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico, il vincolo di inedificabilità non si applica agli interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti la demolizione di volumetrie con contestuale accorpamento a edifici esistenti. (89).
3. Sono definite aree di pertinenza, in conformità a quanto disposto dal comma 2 del precedente art. 74, quelle connesse all'edificio principale che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione storico architettonica negli assetti e negli arredi. Tali aree ricomprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta e più in generale tutti quegli spazi che assolvono al ruolo di corredo e/o integrazione degli usi dell'edificio stesso. Le aree di pertinenza assumono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e non sono suscettibili di utilizzo disgiunto da esso.
4. Negli interventi di sistemazione delle aree di pertinenza è vietato introdurre caratteri urbani nel contesto rurale e deve essere garantito un assetto dei luoghi coerente con il paesaggio agrario. Le disposizioni dell'art. 16 delle presenti Norme, per gli interventi pertinenziali di fabbricati che non hanno la destinazione d'uso agricola, valgono con le seguenti prescrizioni:
  - sono ammesse le attività orticole, di giardinaggio e la piantumazione di alberature ed arredi vegetazionali coerenti con il contesto paesaggistico dei luoghi e che non introducano specie estranee agli assetti consolidati. E' fatto obbligo della

- conservazione delle alberature di cipresso, di olivo di impianto storico o di altre formazioni vegetazionali consolidate;
- è ammessa la realizzazione di tettoie e pergolati esclusivamente con struttura lignea e privi di copertura impermeabile;
  - è ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato, marciapiedi e percorsi pedonali pavimentati con laterizio o materiali lapidei e con il divieto dell'impiego di masselli autobloccanti in cemento;
  - è ammesso il recupero e fatto obbligo della conservazione, della manutenzione e del ripristino di manufatti minori e accessori quali magazzini, forni, edicole, cippi, murature perimetrali senza alcun aumento delle volumetrie esistenti. Negli edifici monumentali e in quelli di interesse storico architettonico è fatto obbligo della rimozione delle superfetazioni e dei materiali incoerenti con i caratteri formali del fabbricato principale;
  - nei fabbricati con più alloggi è vietato frazionare l'area di pertinenza connessa al fabbricato stesso;
  - l'illuminazione dell'area di pertinenza può avvenire esclusivamente con la posa in opera di corpi illuminanti a terra opportunamente schermati per il contenimento dell'inquinamento luminoso.
5. La conformazione del resede e delle aree di pertinenza dovrà essere individuata, in coerenza con quanto disposto dall'art. 74 comma 2 delle presenti Norme, con la presentazione dei progetti edilizi degli interventi ammessi nello stesso.
6. Gli interventi nelle pertinenze degli edifici rurali soggetti al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 non dovranno alterare la relazione spaziale, funzionale e percettiva tra l'insediamento e il paesaggio agrario circostante. In particolare non potranno essere eseguite opere che vadano ad ostruire i varchi visivi verso il contesto territoriale. (90)

**Art. 78 Piccoli manufatti per il ricovero di animali da cortile, da caccia e da affezione.**

1. Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di ricoveri per animali da cortile, da caccia e da affezione con le seguenti caratteristiche:
- la superficie di terreno massima recintata non potrà essere superiore a mq 50;
  - la recinzione dovrà essere costituita da pali in legno o ferro verniciato, privi di cordolo di fondazione, e rete metallica per una altezza massima pari a ml 2.00;
  - i manufatti per il ricovero degli animali potranno essere realizzati in materiale ecocompatibile smontabile e reversibile con copertura in legno, in un unico corpo ancorchè suddiviso al suo interno, semplicemente ancorato al suolo, di facile rimozione, privo di opere murarie e per una superficie massima di mq 25; (91)
  - l'altezza media utile interna non potrà superare i ml 2.30. Nel caso di manufatti per il ricovero degli equidi l'altezza media interna potrà raggiungere i ml 3.00. (92)
  - dovranno essere poste in opera siepi e schermature vegetali per limitare l'impatto visivo dei manufatti.
2. In aggiunta alla realizzazione dei manufatti descritti al comma 1 è ammessa la realizzazione di una tettoia o di un box privo di finestre, in materiale ecocompatibile smontabile e reversibile con copertura in legno, privi di opere murarie e per una superficie massima di mq 15. (93)
3. I ricoveri devono presentare idonee caratteristiche igienico sanitarie, essere facilmente lavabili e disinfettabili. Le acque di scolo dovranno essere opportunamente raccolte e sottoposte ad adeguato trattamento depurativo.

4. La realizzazione dei manufatti per il ricovero degli animali da cortile, da caccia e da affezione non generano alcun diritto edificatorio.
5. Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione dei capanni da caccia con le caratteristiche disciplinate dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.

### **Capo III            Trasformazioni connesse all'attività agricola amatoriale.**

#### **Art. 79            Ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate.**

1. Gli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate sono individuati nel Piano Operativo in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale e in conformità al Regolamento di attuazione per la qualità del territorio rurale.
2. Gli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate sono connotati da una maglia agricola minuta caratterizzata dalla prossimità e dall'influenza del territorio urbanizzato.
3. Il Piano Operativo, negli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate, con i limiti e le prescrizioni contenute nelle presenti Norme, ammette la realizzazione di nuovi manufatti, e il recupero di quelli esistenti, funzionali all'esercizio dell'attività agricola amatoriale, alla salvaguardia e al ripristino degli elementi del paesaggio rurale e delle connessioni ecologiche. Sul patrimonio edilizio esistente presente negli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate, fatte salve le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli edifici di interesse monumentale e/o storico architettonico, sono ammessi gli interventi previsti dalla Parte III Titolo II, Capo I e Capo II delle presenti Norme per le trasformazioni attuate dagli imprenditori agricoli e da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo.

#### **Art. 80            Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale.**

1. L'installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale è ammessa esclusivamente all'interno degli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate individuati dal Piano Operativo secondo quanto stabilito dall'art. 79 delle presenti Norme.
2. L'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è consentita solo per i fondi che presentino una superficie di almeno mq 1000 (94) e con le seguenti caratteristiche:
  - dovranno avere una superficie massima di mq 25, una altezza media interna di ml 2.65 (95) e potranno essere realizzati in materiale ecocompatibile smontabile e reversibile con copertura in legno, semplicemente ancorati al suolo, di facile rimozione e privi di opere murarie; (96)
  - la copertura non dovrà essere costituita da materiale metallico e dovrà presentare colorazioni idonee ad un corretto inserimento paesaggistico nel contesto dei luoghi. Le falde dovranno essere a capanna con una pendenza non superiore al 30%; (97)
  - la morfologia planimetrica e altimetrica devono essere organizzate secondo proporzioni regolari, con forme quadrate o rettangolari, in quest'ultimo caso applicando il rapporto tra i due lati di 1.60. (98)
3. Oltre alla installazione dei manufatti con le caratteristiche descritte al comma precedente è ammessa la realizzazione di una tettoia o di un box privo di finestre da destinare al riparo dei mezzi agricoli in materiale ecocompatibile smontabile e reversibile con copertura in legno privi di opere murarie e aventi superficie massima di mq 15. (99)

4. L'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è ammessa solo se sul fondo oggetto degli interventi non insistono costruzioni stabili aventi tale funzione.
5. I soggetti abilitati alla installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale sono tutti i privati cittadini ed ogni soggetto che svolge attività agricola amatoriale e/o per l'autoconsumo.
6. Il posizionamento sul fondo dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve limitare al massimo l'impatto visivo e paesaggistico e rispettare la maglia agraria preesistente laddove ancora leggibile.
7. L'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è consentita previa la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che disciplini le attività di riqualificazione insediativa e paesaggistica di cui all'art. 82 delle presenti Norme.
8. I manufatti installati ai sensi del presente articolo non generano diritti edificatori, devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola amatoriale e non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono.
9. La installazione di manufatti rurali non è consentita sui fondi provenienti da frazionamenti di terreni avvenuti successivamente all'adozione del Piano Operativo.

**Art. 81 Interventi sugli annessi esistenti per l'attività agricola amatoriale.**

1. Negli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate sono ammessi sugli edifici e sugli annessi esistenti per l'attività agricola amatoriale gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 13 delle presenti Norme.
2. Per gli edifici esistenti su fondi di estensione superiore a mq 1.000 (100) e che presentano una superficie inferiore a mq 25, contestualmente alle opere di ristrutturazione edilizia, è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento di tale dimensione. In nessun caso potranno essere variate le altezze esistenti dei manufatti. Nel caso che il fondo ne risulti sprovvisto è contestualmente annessa la realizzazione di una tettoia o di un box privo di finestre (101) da destinare al riparo dei mezzi agricoli aventi le dimensioni e le caratteristiche descritte nel precedente art. 80.
3. Gli interventi ammessi sugli edifici e sugli annessi esistenti per l'attività agricola amatoriale dovranno essere finalizzati alla rimozione dei materiali incongrui con il contesto agrario dei luoghi e potranno essere realizzati previa la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che disciplini le attività di riqualificazione ambientale e paesaggistica di cui all'art. 80 delle presenti Norme.

**Art. 82 Interventi di riqualificazione insediativa e paesaggistica.**

1. Negli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate gli interventi sugli annessi esistenti o di nuova installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, finalizzato alla esecuzione di opere di riqualificazione insediativa e paesaggistica sul fondo interessato dagli interventi.
2. L'impegno alla esecuzione delle opere di riqualificazione insediativa e paesaggistica, commisurato ai caratteri dell'area oggetto dell'intervento, dovrà prevedere:
  - la esecuzione di siepi e schermature vegetali tali da attenuare l'impatto visivo dei manufatti per l'agricoltura amatoriale;
  - la rimozione di materiali ed arredi vegetazionali incongrui con il contesto agrario e paesaggistico dei luoghi;



- la conservazione delle aree boscate e di ogni formazione arborea presente avente valore paesaggistico;
  - la piantumazione di nuove alberature ed arredi vegetazionali coerenti con il contesto paesaggistico dei luoghi e che non introducano specie estranee agli assetti consolidati;
  - la conservazione e il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico superficiale e della rete scolante delle acque meteoriche;
  - la conservazione, la manutenzione e/o il ripristino della rete della viabilità minore costituita dalle strade comunali, dalle strade vicinali e poderali, dai tratturi e dai percorsi forestali.
3. L'atto unilaterale d'obbligo propedeutico alla installazione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale dovrà contenere anche l'impegno alla rimozione degli stessi una volta cessata l'attività agricola sul fondo.

### **TITOLO III      TERRITORIO RURALE A DISCIPLINA SPECIFICA.**

#### **Art. 83            Interventi ammessi nei nuclei rurali.**

1. Nei nuclei rurali così come definiti al precedente art. 61, fatte salve le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli edifici di interesse monumentale e/o storico architettonico sono ammessi gli interventi previsti dalla Parte III Titolo II, Capo I e Capo II delle presenti Norme per le trasformazioni attuate dagli imprenditori agricoli e da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo con esclusione della nuova edificazione e della ristrutturazione urbanistica. (102)
2. Nel caso di trasformazioni del patrimonio edilizio esistente comportanti (103) ampliamenti volumetrici dei manufatti ricompresi all'interno dei nuclei rurali gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - devono essere tutelate e salvaguardate le visuali da e verso il territorio rurale, in particolare quelle percepite dagli assi viari e dai punti panoramici;
  - deve essere rispettato il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, realizzando le eventuali nuove costruzioni in continuità all'edificato esistente;
  - devono essere adottate soluzioni coerenti con la morfologia dei luoghi e che limitino sbancamenti e movimenti di terra;
  - devono essere adottate soluzioni architettoniche, tecnologie e materiali in grado di assicurare l'integrazione formale e paesaggistica con i caratteri esistenti del nucleo rurale.
3. All'interno del perimetro del nucleo rurale sono vietati interventi che comportino:
  - frazionamenti delle corti o delle pertinenze attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto consolidato tra gli edifici e gli spazi aperti limitrofi;
  - sistemazioni esterne che introducano caratteri urbani nel contesto agrario e rurale.
4. Gli interventi consentiti dal presente articolo nel nucleo rurale di Castel di Pietra, soggetto al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004, sono ammessi a condizione che siano salvaguardate, dalla rete della viabilità rurale, le visuali panoramiche verso la collina del Castello e la vallata del Bruna con i resti della Diga dei Muracci. (104). In particolare:
  - dovrà essere garantita la continuità della viabilità interpodereale esistente sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole che per finalità di fruizione del paesaggio;
  - venga mantenuta la relazione spaziale e funzionale e percettiva tra l'insediamento rurale e il paesaggio agrari circostante;
  - sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici ed architettonici di valore storico e negli interventi consentiti siano adottate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con la tipologia e la tradizione edilizia del nucleo rurale;
  - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni del nucleo rurale evitandone la frammentazione con delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee e siano confermati i manufatti accessori di valore storico architettonico;
  - non sono ammessi interventi di demolizione e accorpamenti di volumi costituenti il sistema storicamente consolidato del nucleo rurale,
  - nella realizzazione delle tettoie, delle recinzioni, delle schermature e degli elementi di arredo delle aree pertinenziali del nucleo rurale deve essere garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto agricolo.

**Art. 84 Interventi ammessi nei compendi minerari.**

1. Gli impianti tecnologici, le strutture e le aree ricomprese all'interno dei compendi minerari, così come definiti dal precedente art. 62, per il loro valore identitario e di testimonianza storica saranno oggetto di uno specifico progetto generale di valorizzazione immobiliare e paesaggistica di iniziativa pubblica, avente valenza di Piano Attuativo, con le seguenti finalità:
  - consentire il riuso degli edifici minerari con interventi, anche di iniziativa privata, tesi all'insediamento di attività commerciali, turistico ricettive e di piccolo artigianato per attività tipiche del territorio;
  - qualificare l'offerta dei servizi connessi al Parco Nazionale delle Colline Metallifere;
  - incentivare le relazioni funzionali tra le aree, gli impianti tecnologici, le strutture e gli immobili dei compendi minerari e il territorio attraverso l'organizzazione di una rete di percorsi e spazi pubblici in grado di consentirne e favorirne l'accesso e la visita;
  - completare gli interventi di regimazione idraulica, di convogliamento delle acque profonde di miniera nel reticolo idrografico di superficie e di prevenzione dei dissesti idrogeomorfologici dei versanti e delle aree interessate dall'attività minerarie e estrattive.
2. Il Piano Attuativo di iniziativa pubblica sarà corredato di uno specifico piano parcellare contenente la individuazione delle aree e degli impianti che per la loro funzione strategica di qualificazione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere dovranno essere acquisite al patrimonio comunale. Il Piano Attuativo costituirà variante e contestuale aggiornamento del Piano Operativo. (105)
3. In assenza del progetto generale di valorizzazione immobiliare e paesaggistica di iniziativa pubblica sulle aree, sugli impianti tecnologici, sulle strutture e sugli immobili dei compendi minerari sono consentivi interventi di manutenzione, di recupero del degrado fisico ed ambientale anche con la possibilità di uso temporaneo per manifestazioni artistiche, culturali e sociali.

**Art. 85 Interventi ammessi nelle aree e nelle attrezzature esistenti del Parco Nazionale delle Colline Metallifere.**

1. Sugli immobili e le attrezzature ricomprese nelle aree del Parco Nazionale delle Colline Metallifere, così come definite al precedente art. 42 sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 13 delle presenti Norme.
2. Gli immobili e le aree che già all'adozione del Piano Operativo fanno parte del Parco Nazionale delle Colline Metallifere, ai fini della loro relazione funzionale e territoriale con gli impianti e gli edifici ricompresi nei compendi minerari, potranno essere interessati dal progetto generale di valorizzazione immobiliare e paesaggistica di iniziativa pubblica, avente valenza di Piano Attuativo, di cui all'art. 84 delle presenti Norme.
3. Sugli immobili e le attrezzature ricomprese nel Parco Nazionale delle Colline Metallifere potranno essere avviati programmi di intervento e progetti di trasformazione, sottoposti a procedure di finanziamento pubblico o privato, tesi alla valorizzazione delle funzioni didattiche, ludico-ricreative, museali e culturali coerenti con l'atto istitutivo del Parco stesso. In tal caso l'approvazione del progetto di opera pubblica costituisce, con le procedure di variante urbanistica di cui all'art. 34 della L.R. n. 65/2014, (106) contestuale aggiornamento del Piano Operativo per gli interventi eventualmente non contemplati dallo stesso.

**Art. 86 Interventi ammessi nelle strutture ricettive per il turismo.**

1. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nelle strutture ricettive per il turismo presenti nel territorio rurale, così come definite dal precedente art. 63, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 13 delle presenti Norme.
2. Nelle strutture ricettive alberghiere di Montebelli sono ammessi interventi di sostituzione edilizia su singoli edifici sempre che gli stessi non comportino aumento della capacità ricettiva. All'interno di tale struttura ricettiva è, altresì, ammessa anche la realizzazione di nuove piscine. (107)
3. Nella struttura ricettiva alberghiera di Montebelli, contestualmente agli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente può essere previsto anche l'ampliamento delle superfici da destinare a servizi e dotazioni funzionali alla ricettività turistica fino ad un massimo del 20% di quelle esistenti, nel singolo edificio, avente tale destinazione. (108)
4. Gli interventi di sistemazione della viabilità, degli spazi aperti, dei giardini e delle pertinenze, facenti parte delle strutture ricettive presenti nel territorio rurale, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - non dovranno essere posti in opera manti e pavimentazioni tali da ridurre la quantità delle superfici filtranti esistenti;
  - gli arredi vegetazionali e le nuove piantumazioni dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico dei luoghi e non introdurre specie estranee agli assetti consolidati.

**Art. 87 Interventi ammessi negli insediamenti artigianali.**

1. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nell'insediamento artigianale presente nel territorio rurale della Merlina, così come definite dal precedente art. 63, sono ammessi tutti gli interventi consentiti nei Tessuti artigianali e industriali – Tc1 di cui all'art. 34 delle presenti Norme.
2. Ogni intervento all'interno dell'insediamento artigianale della Merlina dovrà prevedere:
  - la esecuzione di siepi e schermature vegetali tali da attenuare l'impatto visivo degli edifici produttivi ed artigianali;
  - la rimozione di materiali ed arredi vegetazionali incongrui con il contesto agrario e paesaggistico dei luoghi;
  - la piantumazione di nuove alberature ed arredi vegetazionali coerenti con il contesto paesaggistico dei luoghi e che non introducano specie estranee agli assetti consolidati;
  - la conservazione e il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico superficiale e della rete scolante delle acque meteoriche;

**Art. 88 Interventi ammessi nelle aree estrattive.**

1. Il Piano Operativo disciplina le attività estrattive nella cava della Vallina e della Bartolina, come definite dall'art. 64 delle presenti Norme.
2. Nella cava della Vallina, la cui produzione risulta in esaurimento, sono ammessi solo gli interventi di attuazione e di completamento del recupero paesaggistico ed ambientale delle aree scavate previsti dal progetto di coltivazione approvato.

3. Per la cava della Bartolina il Piano Operativo recepisce gli interventi previsti dall'ultimo aggiornamento del piano di coltivazione che disciplina le attività di escavazione sino all'anno 2029.
4. Sul patrimonio edilizio esistente all'interno della cava della Bartolina sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia di cui agli artt. 12 e 13 delle presenti Norme. Contestualmente agli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi, sui singoli edifici, anche ampliamenti fino al 20% della superficie esistente, funzionali alle lavorazioni in essere e all'esercizio dell'attività di escavazione. (112) Negli edifici ricompresi nelle zone soggette al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 tali interventi, coerentemente con le prescrizioni contenute nella sezione 4 delle schede del vincolo notificato, sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:
  - dovranno essere integrati e non comportare variazioni alle soluzioni progettuali già approvate per il recupero escavato;
  - non dovranno comportare variazioni sostanziali alla viabilità di servizio esistente;
  - non dovranno soprapporsi in maniera incongrua alla conformazione morfologica del sito e produrre variazioni alle fasi di escavazione e di recupero del sito contenute nel progetto di coltivazione approvato. (113)
5. L'attività di coltivazione della cava della Bartolina, nelle forme e nelle quantità consentite dal piano di coltivazione approvato, dovrà essere esercitata nel rispetto delle seguenti prescrizioni contenute nella sezione 4 delle schede del vincolo notificato:
  - non sono ammessi interventi che possano compromettere gli ecosistemi forestali;
  - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali puntuali e lineari,
  - negli interventi di recupero ambientale e paesaggistico conseguenti all'attività di escavazione siano limitate trasformazioni alla configurazione orografica preesistente tali da eliminare complessivamente l'efficienza della regimazione idraulica dei suoli.
6. Come disciplinato dal precedente art. 64, una volta esaurite le attività di escavazione e di ripristino ambientale e paesaggistico gli ambiti delle aree estrattive della Vallina e della Bartolina assumeranno la destinazione individuata nei progetti di coltivazione e di recupero ambientale approvati.

**PARTE IV      DISCIPLINA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.**

**TITOLO I      TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.**

**Art. 89            Disposizioni comuni e generali.**

1. Le condizioni di attuazione disciplinate dalle presenti Norme sono legate alle situazioni di criticità e pericolosità territoriali contenute nel Piano Strutturale.
2. La disciplina della tutela dell'integrità fisica del territorio recepisce le disposizioni del Piano Strutturale, delle statali e regionali, di ogni disposizione sovra comunale vigente in materia.
3. Le presenti Norme e le previsioni del Piano Operativo sono mirate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
  - la mitigazione della pericolosità idrogeologica e il raggiungimento di livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico;
  - la tutela e la salvaguardia della risorsa idrica;
  - la mitigazione di rischi territoriali di ogni genere.
4. Gli interventi disciplinati dalle presenti Norme, ivi comprese le sistemazioni ambientali, idraulico agrarie e forestali, ricadenti in aree soggette al vincolo idrogeologico sono soggette alle leggi statali e regionali vigenti in materia.
5. Ogni aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento del Piano Operativo è effettuato, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 65/2014, con semplice Deliberazione del Consiglio Comunale.

**Art. 90            Rischi territoriali.**

1. Gli elementi territoriali oggetto di analisi e rappresentazione sono quelli ritenuti significativi al fine di individuare la suscettibilità del territorio a essere interessato da:
  - condizioni e fenomeni di instabilità dei versanti, di rischio e pericolosità geomorfologica;
  - condizioni e propensione alla esondazione, al ristagno, al rischio e alla pericolosità idraulica;
  - vulnerabilità dei terreni e delle risorse idriche superficiali e sotterranee all'inquinamento.
2. In ordine ai menzionati rischi territoriali il Piano Operativo adotta regole di intervento mirate a eliminare e/o ridurre gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica condizionati dai rischi medesimi. Tali regole tenderanno, in ogni caso, ad attenuare gli stati di pericolosità attraverso strumenti di gestione del rischio o di realizzazione di interventi compensativi o di mitigazione.
3. Ai fini della prevenzione del rischio di instabilità dei versanti e della pericolosità geomorfologica, le previsioni di trasformazione edilizia ed urbanistica assumeranno quale parametro di riferimento le condizioni descritte nella cartografia geologica, geomorfologica e litologica allegata al Piano Strutturale e al Piano Operativo, nonché la cartografia e le prescrizioni sulla pericolosità geomorfologica contenute nel Piano Strutturale stesso.
4. In relazione al rischio idraulico gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica interessanti aree a maggiore vulnerabilità dovranno essere supportate dalle verifiche e dalla programmazione delle opere di mitigazione e salvaguardia imposte dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.

5. In rapporto al rischio di inquinamento delle risorse idriche superficiali e sotterranee, le previsioni del Piano Operativo si intendono verificate rispetto a:
- la compatibilità con i sistemi di scarico e depurazione dei reflui;
  - il limite imposto dalle fasce di rispetto delle opere di presa dei pozzi e delle sorgenti ad uso idropotabile;
  - le prescrizioni normative e operative per la realizzazione di tutti gli interventi che possano interagire con gli acquiferi sotterranei.

#### **Art. 91 Reticolo idrografico.**

1. Fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive contenute nella Parte II e nella Parte III delle presenti Norme, su ambedue le sponde dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico, individuato ai sensi della L.R. n. 79/2012 e della Deliberazione C.R. n. 101/2016, è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima di ml 10 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 regimati. Tale fascia, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche e naturali caratteristiche dell'ambito ripariale, permette la piena efficienza, la funzionalità e la manutenzione del sistema idraulico.
2. Sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti la disciplina contenuta nel R.D. n. 523/1904 e s.m.i. prevale rispetto alle presenti Norme.
3. 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.
4. 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.
5. 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. 92 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. n. 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. 94 del D.lgs. n.

152/2006 e s.m.i., della L.R. n. 33/2008 e dal Regolamento di Attuazione della L.R. n. 38/2004.

**Art. 93 Condizioni di 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 II, Titolo I, capo VI delle presenti Norme. Per gli altri interventi, non puntualmente localizzabili e/o definibili a modesta rilevanza, la fattibilità è attribuita tramite gli abachi riportati ai successivi articoli.
2. 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 Piano Operativo, 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. 94 Abaco di fattibilità idraulica.**

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 urbanistico edilizio	Pericolosità idraulica			
	I.1	I.2	I.3	I.4
	Fattibilità idraulica FI			
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	1	2	4	4



superficie coperta e volumetria anche con intervento di ristrutturazione urbanistica.				
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 aggravii 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.

8. Tutti gli interventi consentiti nel patrimonio edilizio esistente presente nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale, ricadente in aree soggette a pericolosità da alluvione frequente e poco frequente, devono rispondere alle disposizioni della L.R. n. 41/2018.  
(\*)

**Art. 95 Abaco di fattibilità geologica.**

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 urbanistico edilizio	Pericolosità geologica			
	G.1	G.2	G.3	G.4
	Fattibilità geologica FG			
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	2	2	3	4

volumetrica.				
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.
7. Devono essere considerati non fattibili tutti gli interventi ricadenti in pericolosità geologica a cui risulta assegnata una fattibilità limitata dalla matrice di fattibilità (\*)

## **PARTE V        NORME TRANSITORIE E FINALI.**

### **TITOLO I        NORME TRANSITORIE E SALVAGUARDIE.**

#### **Art. 96        Piani attuativi vigenti e attività edilizia in corso.**

1. I contenuti dei Piani Attuativi di iniziativa privata **convenzionati** e dei titoli edilizi efficaci alla data di adozione del Piano Operativo sono fatti salvi anche se non conformi e coerenti con le disposizioni contenute nelle presenti Norme.
2. Alla data di approvazione del Piano Operativo risultano vigenti le previsioni dei Piani Attuativi riguardanti le seguenti aree:
  - Ambito a progettazione unitaria 17.Ri del Regolamento Urbanistico previgente in via Bologna a Caldana;
  - Ambito a progettazione unitaria 22.Ri del Regolamento urbanistico previgente in via A. Moravia a Ravi;
  - Ambito a progettazione unitaria 24 Ri del Regolamento Urbanistico previgente in via San Carlo a Gavorrano;
  - Area di completamento urbano zona C3 del Regolamento Urbanistico previgente in via G. Pascoli a Filare;
  - Area P.E.E.P. di via P. Gobetti a Bagno di Gavorrano.
3. Le disposizioni contenute nei Piani Attuativi di iniziativa privata vigenti alla data di adozione del Piano Operativo rimangono efficaci per l'intero periodo di validità della convenzione stipulata. I titoli edilizi generati dalle disposizioni di tali Piani Attuativi sono fatti salvi anche se presentati successivamente all'adozione del Piano Operativo. Nelle zone soggette al vincolo paesaggistico di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004, gli interventi sono subordinati al rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nella sezione 4 delle schede del vincolo notificato e nell'elaborato 8B, Disciplina dei beni paesaggistici, del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana. (114)
4. Alla scadenza del periodo di validità della convenzione le disposizioni del Piano Operativo prevalgono rispetto ai contenuti del Piano Attuativo. Sul patrimonio edilizio esistente nelle aree soggette al Piano Attuativo decaduto sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 13 delle presenti Norme.
8. Sono fatti salvi gli interventi contemplati nei Programmi Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale approvati con convenzione o atto unilaterale d'obbligo registrato.

#### **Art. 97        Aree non pianificate.**

1. Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza delle previsioni del Piano Operativo. Per le stesse, nelle more della formazione del nuovo Piano Operativo, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio esistente presente in tali aree.

#### **Art. 98        Salvaguardie.**

1. Dalla data di adozione del Piano Operativo e sino alla sua definitiva approvazione non sono efficaci le previsioni Regolamento Urbanistico vigente in contrasto con le presenti Norme e non conformi con le previsioni del Piano Operativo medesimo.

**Art. 99            Poteri di deroga.**

1. I poteri di deroga alle previsioni del Piano Operativo e alle disposizioni delle presenti Norme sono esercitabili esclusivamente alle sole condizioni dettate dalla legislazione statale e regionale vigente in materia.