PROVINCIA DI PISA

COMUNE DI SANTA LUCE

PIANO OPERATIVO COMUNALE

CON CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

art. 232 L.R. 65/2014 - Approvato Del. C.C. n° n.53 del 21.12.2019

VARIANTE SEMPLIFICATA art. 30 L.R. 65/2014

Approvata Del. C.C. n.12 del 29.04.2025 - Det.Dir. n.815 del 19-11-2025

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE

ai sensi dell'art. 21 LR 65/2014

2026

Sindaca del Comune di Santa Luce

Giamila Carli

Responsabile del Procedimento

Geom. Fabio Carmignani – Comune di Santa Luce

Autorità Competente per la VAS

Nucleo Unificato Comunale di Valutazione (NUCV)

Garante dell'informazione e della partecipazione

Dott.ssa Daniela Galluzzi – Comune di Santa Luce

Progettista

arch. Teresa Arrighetti

Studi geologici (non oggetto di Variante)

GEOPROGETTI Studio Associato

dott.ssa geol. Francesca Franchi leg. rappr.

dott.geol. Luciano Giuntini

dott.geol. Emilio Pistilli

TITOLO I - DEFINIZIONE, CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE.....9
Art. 1 - Riferimenti legislativi, efficacia, validità.....9
Art. 2 - Conformità con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.....10
Art. 3 - Conformità al Piano Strutturale e relazioni con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa.....10
Art. 4 - Ambito di applicazione, contenuti.....11
Art. 5 - Elaborati del Piano Operativo.....11
Art. 6 - Termini e modalità di attuazione.....12
Art. 7 - Qualità insediativa.....12
Art. 8 - Definizioni urbanistiche e edilizie.....12
Art. 9 - Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - Corrispondenza con D.M. 1444/1968.....13
Art. 10 - Valutazione Ambientale Strategica.....14
Art. 11 - Monitoraggio e aggiornamento.....14
Art. 12 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....15
TITOLO II - DISCIPLINA PER L'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO.....16
Art. 13 - Tutela dell'integrità fisica del territorio e del suolo.....16
1 Indagini geologiche di supporto al Piano Operativo.....16
2 Integrità e difesa del territorio: indirizzi generali per l'assetto geomorfologico, idrogeologico e sismico 16
3 Criteri per la trasformazione che discendono dal D.P.G.R. 25/11/2011 N.53/R.....16
Criteri per la trasformazione in aree con problematiche geologiche.....16
Criteri per la trasformazione in aree con problematiche idrauliche.....17
Criteri per la trasformazione in relazione agli aspetti sismici.....20
4 Piano di Gestione Acque delle acque e dei corpi idrici sotterranei del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale (PdG).....20
Art. 14 - Il Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I. del Bacino Fiume Arno.....21
1 Il P.A.I. del Bacino Fiume Arno ed il P.G.R.A. del bacino del fiume Arno: norme vigenti.....21
2 Criteri per la trasformazione in aree con problematiche geologiche.....21
Art. 15 - Il Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I. del Bacino Toscana Costa.....23
1 Il P.A.I. del Bacino Toscana Costa ed il P.G.R.A. del bacino del fiume Arno: norme vigenti.....23
2 Criteri per la trasformazione che discendono dal P.A.I. del Bacino Toscana Costa.....23
Art. 16 - Il Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni P.G.R.A. del bacino del fiume Arno.....26
1 Valenza della disciplina del P.G.R.A.....26
2 Criteri per la trasformazione che discendono dal capo II Sezione 1 della disciplina del P.G.R.A.....26
Art. 17 - Criteri per la trasformazione che discendono dalla L.R. 24/07/2018 n. 41 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 ".....28
1 La nuova L.R. 24/07/2018 n. 41.....28
2 Tutela dei corsi d'acqua (art.3 L.R. 24/07/2018 n. 41).....29

3 Interventi edilizi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato....31
4 Interventi edilizi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato....34
Art. 18 - Fattibilità....35
1 Classi di Fattibilità....35
Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni....35
Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli....35
Classe F3 - Fattibilità condizionata....35
Classe F4 - Fattibilità limitata....38
2 Fattibilità degli interventi - Tabelle....39
Classi di Fattibilità degli interventi previsti dal P.O.C. - Pericolosità Geologica....40
Classi di Fattibilità degli interventi previsti dal P.O.C. - Pericolosità Sismica....41
Classi di Fattibilità degli interventi previsti dal P.O.C. - Pericolosità Idraulica....42
TITOLO III - DISCIPLINA PER LA PROTEZIONE, LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA....43
Art. 19 - Tutela delle Invarianti Strutturali e tutela archeologica....43
1 Invarianti Strutturali del Piano Strutturale....43
2 Tutela archeologica....44
Art. 20 - Altri elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale....44
Art. 21 - Il paesaggio di Santa Luce nel PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana....45
1 Invariante I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici....45
2 Invariante II - I caratteri ecosistemici del paesaggio....46
3 Invariante III - Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali....46
4 Invariante IV - I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali....46
5 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio Dlgs 42/2004....47
Art. 22 - Disciplina generale per i manufatti privi di rilevanza edilizia e per gli elementi di corredo delle costruzioni....48
TITOLO IV - EFFICIENZA ENERGETICA E FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE....50
Art. 23 - Regole per il risparmio energetico e la produzione energetica da fonti rinnovabili FER....50
1 Norme generali per la realizzazione di impianti a FER non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio....50
Art. 24 - Tipi di impianti....51
1 Impianti solari e fotovoltaici < 5kw....52
2 Impianti eolici....52
3 Impianti idroelettrici....52
4 Impianti a biomasse e biogas....52
5 Geotermia superficiale....53
Art. 25 - Siti non idonei per impianti solari e fotovoltaici > 5 kw....53
Art. 26 - Efficienza energetica degli insediamenti e degli edifici....56
TITOLO V - DISCIPLINA DEL RECUPERO E DELLA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO

EDILIZIO ESISTENTE....57
Art. 27 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente....57
Art. 28 - Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati....61
Art. 29 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico....64
Art. 30 - Modalità di intervento su edifici ed aree già assoggettati a Piano di Recupero....65
Art. 31 - Piani di Recupero e Progetti Unitari Convenzionati....65
1 Piani di Recupero....65
2 Progetto Unitario Convenzionato....66
3 Interventi soggetti a P. di R. ed a P.U.C....66
TITOLO VI - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE....67
Art. 32 - Tutela del paesaggio rurale....67
Art. 33 - Attività agricole ed attività connesse - Destinazioni d'uso....68
Art. 34 - Attività agrituristiche....70
Art. 35 - Diversificazione delle attività delle aziende agricole: casi particolari....70
Art. 36 - Recinzioni....71
Art. 37 - Aree di sosta nel territorio rurale....72
Art. 38 - Annessi agricoli interrati....73
Art. 39 - Autorimesse pertinenziali....73
Art. 40 - Piscine....73
Art. 41 - Ambiti del territorio rurale e norme specifiche....74
Art. 42 - Aree agricole di fondovalle....76
Art. 43 - Aree agricole a seminativi nudi....77
Art. 44 - Nuclei rurali art. 65 LRT 65/2014....78
1 Norme specifiche per il complesso di Monteforte....79
Art. 45 - Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici art. 66 LRT 65/2014....79
Art. 46 - Ambiti degli oliveti e delle associazioni colturali....81
Art. 47 - Aree boscate....82
Art. 48 - Ambiti periurbani art. 67 LRT 65/2014....84
Art. 49 - Ambito di interesse ambientale lago Santa Luce....85
Art. 50 - Aree estrattive e ambiti di riqualificazione dei siti di cava....87
Art. 51 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale P.A.P.M.A.A.....88
1 Disposizioni generali....88
2 Interventi di miglioramento ambientale....89
3 P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo....89
4 Interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze....89
Art. 52 - Manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo senza P.A.P.M.A.A. (art. 70 L.R. 65/2014)....90
1 Manufatti temporanei leggeri per l'attività agricola (comprese serre) tipo A1 e A2....90
2 Manufatti non temporanei per l'attività agricola (comprese serre fisse) tipo A3....91

Art. 53 - Disciplina per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo con P.A.P.M.A.A. (art. 73 commi 1-2-3 L.R. 65/2014).....92
Art. 54 - Disciplina per i nuovi annessi agricoli con P.A.P.M.A.A. tipo A4 (Art. 73 comma 4 L.R. 65/2014)....94
Art. 55 - Nuovi annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale tipo A5 (Art 73 comma 5 L.R. 65/2014, Reg 63/R art. 6 commi 1-2-3).....95
Art. 56 - Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare tipo A6 (Art 73 comma 5 L.R. 65/2014, Reg 63/R Art. 6 commi 1-4-5).....97
Art. 57 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo senza P.A.P.M.A.A. da parte dell'imprenditore agricolo (art 71 comma 1 L.R. 65/2015).....98
Art. 58 - Interventi sul P.E.E. ad uso agricolo senza P.A.P.M.A.A. da parte dell'imprenditore agricolo professionale (art 71 commi 1bis-2-3-4 L.R. 65/2015).....99
Art. 59 - Interventi sul P.E.E. ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo con P.A.P.M.A.A. (art. 72 L.R. 65/2015).....100
Art. 60 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie (art. 78 L.R. 65/2014).....101
1 Manufatti per l'attività agricola amatoriale tipo A7 - Soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (Art 78 commi 1-2 L.R. 65/2014, Reg 63/R art. 12).....101
2 Manufatti per il ricovero di animali domestici tipo A8 - Soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (L.R. 65/2014 Art. 78 commi 1-2 bis - Reg 63/R art. 13).....102
3 Manufatti per per esigenze venatorie tipo A9 - Soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (L.R. 65/2014 Art. 78 commi 1-2 bis - Reg 63/R art. 13 bis).....103
Art. 61 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (L.R. 65/2015 art. 79 - REG.63/r 2016).....104
Art. 62 - Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.....105
TITOLO VII - DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO.....109
Art. 63 - Individuazione del territorio urbanizzato.....109
Art. 64 - Destinazioni d'uso all'interno del territorio urbanizzato.....109
Art. 65 - Ambiti A / Centri Storici.....109
Art. 66 - Ambiti BA/Tessuti urbani consolidati.....111
Art. 67 - Ambiti BB / Tessuti urbani recenti.....112
Art. 68 - Ambiti vpr / Verde privato urbano.....112
Art. 69 - Ambiti ad uso turistico-ricettivo DT esistenti.....113
1 DT 1 - Pieve Santa Luce.....113
2 DT 2 – Borgo San Carlo.....114
Art. 70 - Ambito esistente ad uso produttivo DD1 loc. Macchiaverde.....114
Art. 71 - Ambito esistente ad uso produttivo DD2 loc. Pieve Santa Luce.....116
Art. 72 - Attrezzature ed aree pubbliche o private di interesse generale – Zone F.....116
1 F.CIM – Aree cimiteriali.....117

2 Ecomuseo dell'alabastro....117
3 Area sportiva “Le Colombaie”....117
4 Fabbricato e resede Pian del Pruno....118
5 Area attrezzata per pic-nic....118
6 Servizi tecnologici, infrastrutture e reti....118
Art. 73 - Annessi, autorimesse, parcheggi privati pertinenziali e locali accessori nei centri abitati....119
Art. 74 - Recinzioni nel territorio urbanizzato....119
Art. 75 - Interventi volti all’abbattimento delle barriere architettoniche nell’ambito urbano e rurale....119
Art. 76 - Riduzione dell’impermeabilizzazione superficiale....121
TITOLO VIII - VIABILITÀ, VINCOLI URBANISTICI E FASCE DI RISPETTO....122
Art. 77 - Viabilità e sentieristica....122
Art. 78 - Vincoli urbanistici (fasce ed aree di rispetto e protezione)....123
1 Viabilità provinciale, comunale e vicinale esistente....123
2 Aree di rispetto cimiteriale....123
3 Aree di rispetto di pozzi e sorgenti....124
4 Aree di rispetto dei depuratori....125
5 Fasce di rispetto degli elettrodotti....125
6 Tutela dei corsi d'acqua....125
7 Siti assoggettati a procedura di bonifica....125
TITOLO IX - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO....126
Art. 79 - Interventi di nuova edificazione consentiti all’interno del perimetro del territorio urbanizzato (comma 3, lettera d) art. 95 L.R. 65/2014)....126
1 Ambiti BC – Aree inedificate destinate a saturazione / completamento urbano....126
2 Norme specifiche per gli ambiti BC....127
Art. 80 - DD3 – Ambito ad uso produttivo di progetto (loc. Pieve Santa Luce)....130
Art. 81 - F.ist - Istituto Buddista (Pomaia)....131
Art. 82 - DT3 - Strutture turistico-ricettive esistenti e ampliamento Villaggio “La Pieve” (Pomaia)....134
Art. 83 - Ambito DT4 - Strutture turistico-ricettive di progetto “Il Gelso” (Pomaia)....136
Art. 84 - F.mon - Nuovo monastero buddista in loc. Riseccoli -Poggio alla Penna....138
Art. 85 - F.san - RSA “La Casetta” loc. via Poggiberna (Pomaia)....144
TITOLO X - OPERE DI URBANIZZAZIONE....145
Art. 86 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria....145
1 Aree per attrezzature di interesse comune (D.M. 1444/68 art. 3 lett. a)....146
2 Aree per l’istruzione (D.M. 1444/68 art. 3 lett. b)....147
3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (D.M. 1444/68 art. 3 lett. c)....147
4 Aree per parcheggi pubblici (D.M. 1444/68 art. 3 lett. d)....148
5 Prescrizioni specifiche per il parcheggio di progetto in loc. cimitero di Pomaia....148
6 Prescrizioni specifiche per il parcheggio di progetto in loc. Macchiaverde....149

7 Prescrizioni specifiche per il parcheggio di progetto in loc. via Poggiberna, incrocio via dei Gelsinelli 150
8 *Prescrizioni specifiche per i parcheggi di progetto in Pomaia siti in via Castellare (SP 13) ed in via Poggiberna (di fronte ai campi sportivi)* 150
TITOLO XI - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 151
Art. 87 - Parametri e modalità per il dimensionamento del P.S. e del P.O.C. 151
Art. 88 - Dimensionamento massimo del P.S. e del P.O.C. 151
1 Il dimensionamento per abitanti 151
2 Il dimensionamento per la destinazione d'uso residenziale e servizi connessi 152
3 Il dimensionamento per la destinazione d'uso turistico-ricettiva 152
4 Il dimensionamento per la destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale ed altri usi compatibili 152
5 Il dimensionamento per categorie funzionali diverse 153
6 Tabelle generali del dimensionamento per categorie funzionali 154
Art. 89 - Quadro Previsionale Strategico del Piano Operativo 155
1 Definizione del Q.P.S. 155
2 Q.P.S. per la destinazione d'uso residenziale e servizi connessi 156
3 Dimensionamento per la destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale ed altri usi compatibili 158
4 Dimensionamento per la destinazione d'uso turistico-ricettiva 158
5 Dimensionamento delle aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi 158
Art. 90 - Condizioni alla trasformazione 160
TITOLO XII - NORME TRANSITORIE E FINALI 162
Art. 91 - Strumenti urbanistici e attività edilizie in corso 162
Art. 92 - Aree non pianificate 162
Art. 93 - Abrogazioni 163
Art. 94 - Poteri di deroga 163
Art. 95 - Salvaguardie 163

TESTO SOVRAPPOSTO VARIANTE ART. 21 LR 65/2014

Legenda

~~barrato~~ = testo eliminato

rosso = testo aggiunto

TITOLO I - DEFINIZIONE, CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 1 - Riferimenti legislativi, efficacia, validità

Il presente Piano Operativo Comunale (in seguito P.O.C.) è formato ai sensi dell'art. 232 della L.R.T. 65/2014 ed è il primo P.O.C. a far seguito all'approvazione del Piano Strutturale, avvenuta ai sensi della L.R. 1/2005 con Del. CC n. 6 del 25-06-2006.

Il presente P.O.C. è redatto contestualmente a Variante puntuale al P.S. riguardante l'inserimento della previsione di trasformazione, esterna al territorio urbanizzato, di cui all'art. 84 delle presenti N.T.A. "Nuovo monastero buddista in loc. Riseccoli-Poggio La Penna".

Il previgente P.R.G. è stato approvato con D.G.C. n. 4356 del 13-11-1995 ai sensi della L.R. 5/95.

Il P.O.C. del Comune di Santa Luce e la fase preliminare della Valutazione Ambientale Strategica del Piano Operativo, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i., sono stati avviati con Deliberazione C.C. n. 40 del 17-11-2017.

Continuano ad avere efficacia, per quanto integrati nel presente P.O.C., gli atti previgenti esplicitamente richiamati nelle presenti Norme o indicati sulla cartografia del presente P.O.C..

Il P.O.C. rende operative e prescrittive le condizioni d'uso delle risorse contenute nello Statuto del Piano Strutturale, ne persegue gli obiettivi e le strategie, ne realizza con regole urbanistiche generali e specifiche gli indirizzi e i parametri gestionali .

Le Invarianti Strutturali, le condizioni d'uso delle risorse, le perimetrazioni in sistemi, sub-sistemi, unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.), la Disciplina, lo Statuto del territorio, la capacità insediativa massima ed il dimensionamento del Piano Strutturale sono riferimento inderogabile per l'ammissibilità delle previsioni del P.O.C.

In caso di difformità o contraddizioni tra gli elaborati del presente P.O.C. devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati di maggior dettaglio (esempio scala 1:2.000 invece che 1:5.000).

In caso di difformità o contraddizioni tra i contenuti delle presenti Norme e le indicazioni grafiche sulle tavole, prevalgono i contenuti delle presenti Norme.

Le presenti Norme prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni dei regolamenti comunali vigenti alla data di approvazione del P.O.C.

Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati, ai sensi dell'art. 95 commi 9-14 della L.R. 65/2014.

I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.

Nei casi in cui il piano operativo preveda la possibilità di piani attuativi o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione.

Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio

urbanizzato, di cui al comma 3, lettera d), art. 95 legge cit., qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del piano operativo, il comune redige una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute, con particolare riferimento alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

Stante la mancanza di una cartografia di dettaglio ed aggiornata in alcune parti del territorio, ai fini del corretto adeguamento alla configurazione reale dei luoghi e/o ai confini catastali di proprietà, la perimetrazione delle aree e degli ambiti rappresentati negli elaborati del P.O.C. e l'individuazione di tracciati viari o di opere pubbliche potranno subire, in fase di presentazione del piano attuativo o del progetto, variazioni in termini di superficie territoriale fino ad un massimo indicativo del 10% rispetto alle superfici indicate nella cartografia del P.O.C., sia in aumento sia in diminuzione, senza che ciò comporti variante al P.O.C., per il realistico adattamento ai luoghi.

Art. 2 - Conformità con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (di seguito PIT/PPR) è stato approvato con Del. C.R. n. 37 del 27-03-2015.

Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT/PPR, il presente P.O.C. è conforme alla disciplina statutaria del Piano Paesaggistico, ne persegue gli obiettivi applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ed in particolare:

- non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità della scheda d'ambito 8 del PIT/Piano Paesaggistico Regionale né con le "Direttive correlate" ai suddetti obiettivi di qualità;
- fa riferimento agli indirizzi per le politiche contenuti nella suddetta scheda d'ambito 08 "Piana Pisa-Livorno-Pontedera";
- applica le direttive presenti nella disciplina generale, quelle correlate agli obiettivi di qualità d'ambito e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici;
- rispetta le prescrizioni e le prescrizioni d'uso sul regime giuridico dei beni paesaggistici;
- è conforme alle indicazioni per le azioni contenute nell' "Abaco delle Invarianti".

Il presente P.O.C. è elaborato in conformità alle prescrizioni relative ai Beni Paesaggistici che interessano il territorio comunale di Santa Luce, contenute nell'Allegato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT/PPR ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice.

Il presente P.O.C. è conforme alle Prescrizioni contenute nei seguenti allegati al PIT-PPR, richiamati dalla Disciplina:

- Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio

- Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio

Art. 3 - Conformità al Piano Strutturale e relazioni con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa

Il presente Piano Operativo è il primo a far seguito all'approvazione del Piano Strutturale, avvenuta ai sensi

della L.R. 1/2005 con Del. C.C. n. 5 del 21-03-2012, ed è conforme al Piano Strutturale, il quale è stato redatto in coerenza con il P.T.C.P. di Pisa.

Le previsioni del presente P.O.C. sono conformi alla disciplina del Piano Strutturale ed in particolare alle regole di tutela e valorizzazione delle risorse definite dall'art. 5 delle Norme del P.S. "Invarianti Strutturali e statuto dei luoghi".

Il dimensionamento del presente P.O.C., esplicitato nel Titolo XI delle presenti N.T.A., attua il Piano Strutturale in conformità con l'art. 11 delle Norme del P.S.

Art. 4 - Ambito di applicazione, contenuti

Il P.O.C. si applica all'intero territorio comunale.

Per l'applicazione delle presenti Norme, il P.O.C., individua sulle tavole grafiche che sono parte integrante delle presenti N.T.A., tramite apposita simbologia e perimetrazione: aree, ambiti, edifici, elementi puntuali, areali e/o lineari.

In caso di sovrapposizione di norme vigenti, sia all'interno del P.O.C., sia fra il P.O.C. e il P.S., sia fra il P.O.C. e piani attuativi precedentemente approvati, sia fra il P.O.C. ed altri regolamenti e norme previgenti, vige sempre la norma più restrittiva.

In caso di dubbi interpretativi, la finalità dell'applicazione della norma deve in ogni caso essere il rispetto dei piani, vincoli, leggi, norme sovraordinati e la maggior tutela dei beni, dei valori, delle invarianti riconosciuti dal Piano Strutturale e normati dal P.O.C., favorendone nel contempo l'uso, la fruizione sostenibile e la valorizzazione.

Art. 5 - Elaborati del Piano Operativo

Costituiscono il P.O.C. i seguenti elaborati:

Relazione generale

Norme tecniche di attuazione N.T.A.

Verifica di conformità P.O.C./ Piano Paesaggistico Regionale

Elaborati grafici:

1. Territorio Rurale: n° 7 tavole scala 1:5.000 (1.1 - 1.2 – 1.3 – 1.4 – 1.4 – 1.5 – 1.6 - 1.7)
2. Territorio Urbanizzato: n° 2 tavole scala 1:2.000 (2.1 Santa Luce/Pastina/Pieve Santa Luce/Pomaia - 2.2 Macchiaverde)

Valutazione Ambientale Strategica VAS:

- Rapporto Ambientale integrato con la Valutazione di Incidenza ai sensi della LR 10/2010 e della L.R. 56/2000 e s.m.i.
- Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale
- Documento Preliminare di Assoggettabilità a VAS della Variante 2025 al POC

Indagini geologiche:

- Relazione tecnica
- tav. A – Carta geologica
- tav. B – Carta geomorfologica
- tav. C – Carta dell'Acclività
- tav. D – Carta dei Dati di Base

- Allegato D.a - Indagini geognostiche reperite negli archivi comunali
- Allegato D.b - Indagini geognostiche db Provincia di Pisa
- Allegato D.c - Indagini geofisiche reperite negli archivi comunali
- Allegato D.d - Indagini geofisiche eseguite nella presente indagine

- tav. E – Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS)
- Tav. F – Sezioni geolitologiche
- Tav. G – Colonne stratigrafiche caratteristiche delle MOPS
- tav. H – Carta della Pericolosità Geologica
- tav. I – Carta della Pericolosità Idraulica
- tav. L – Carta della Pericolosità Sismica
- tav. M – Carta della Fattibilità

Variante al P.S. contestuale al P.O.C. (unico elaborato comprendente relazione, Norme P.S. modificate, tav. 7 di P.S. modificata)

Art. 6 - Termini e modalità di attuazione

Il P.O.C. si attua attraverso:

- atti comunali di approvazione di progetti di opere pubbliche secondo le modalità previste dalla L.R. 65/2014, dal D. Lgs 50/2016 e dalle ulteriori leggi vigenti in materia;

- piani attuativi di cui all'art. 107 e segg. della L.R. 65/2014;
- progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014;
- programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 74 della L.R. 65/2014 e relativi regolamenti di attuazione;
- interventi edilizi diretti;
- altri strumenti quali accordi, piani integrati di intervento, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali, regionali.

Art. 7 - Qualità insediativa

In coerenza con quanto disposto dall'articolo 3 della D.P.G.R. n° 2R/2007 e succ. mod. ed int., gli standard urbanistici previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) sono individuati quali livelli minimi inderogabili per garantire la qualità del patrimonio insediativo.

Le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, a parcheggi, servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico sono individuate negli elaborati grafici del P.O.C.

Al fine di garantire una elevata qualità degli insediamenti, anche in relazione ai livelli di sostenibilità ambientale e paesaggistica degli interventi ed agli esiti della V.A.S. del P.O.C., l'A.C. può richiedere, in sede di rilascio dei titoli urbanistici ed edilizi relativi alle previsioni del P.O.C., la contestuale realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione finalizzate alla mitigazione e /o alla compensazione degli impatti delle trasformazioni, in aggiunta rispetto agli standard minimi di cui al D.M. 1444/68, secondo principi di perequazione e compensazione.

Art. 8 - Definizioni urbanistiche e edilizie

Ai sensi dell'art. 216 della L.R. 65/2014, il presente Piano Operativo utilizza le definizioni contenute nel D.P.G.R. 24 luglio 2018, n. 39/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 65/2014 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni.

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

Con riferimento all'articolazione del territorio comunale operata dal P.O.C. e alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, fermi restando limiti e ammissibilità dettate dalle presenti Norme, per le modalità gestionali derivanti dall'applicazione di normative generali e di settore che fanno riferimento a tali disposizioni, si individuano le corrispondenze di seguito elencate.

Il P.O.C. individua le seguenti zone omogenee di cui al D.M. 1444/68:

Ambiti A / Centri Storici

Ambiti assimilati alle zone "B":

- BA / Tessuti urbani consolidati a destinazione prevalentemente residenziale
- BB / Tessuti urbani di impianto recente a destinazione prevalentemente residenziale
- BC / Tessuti urbani a destinazione prevalentemente residenziale soggetti ad interventi di saturazione e/o completamento con contestuale recupero del degrado

Ambiti assimilati alle zone omogenee "D" di cui al D.M. 1444/68:

- DD n / Ambiti a destinazione produttiva esistenti e di progetto
- DTn / Ambiti a destinazione turistico-ricettiva esistenti e di progetto

Ambiti assimilati alle zone omogenee "E" di cui al D.M. 1444/68:

- Aree agricole di fondovalle
- Aree agricole a seminativi nudi
- Nuclei rurali (art. 65 LRT 65/2014)
- Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (art. 66 LRT 65/2014)
- Ambiti degli oliveti e delle associazioni colturali
- Aree boscate
- Ambiti periurbani (art. 67 LRT 65/2014)
- Ambito di interesse ambientale lago Santa Luce
- Aree estrattive e ambiti di riqualificazione dei siti di cava

Ambiti assimilati alle zone omogenee "F" di cui al D.M. 1444/68 (attrezzature di interesse generale):

- Ecomuseo dell'alabastro e paleo-cava
- F.cim – Aree cimiteriali
- F.fs – Stazione ferroviaria di Santa Luce
- F.imp - Servizi Tecnologici
- F.eol – Pale eoliche
- F. Pic – Area attrezzata per pic-nic

- F.Pruno – Fabbricato e resede Pian del Pruno
- F.VP - Area sportiva “Le Colombaie”
- F.ist - Istituto buddista Pomaia
- F.mon- Nuovo Monastero buddista
- F.rsa - RSA “La Casetta”

Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, esistenti e di progetto:

- Aree per attrezzature di interesse comune (D.M. 1444/68 art. 3 lett. a) :

  AIC.ap - Amministrazione Pubblica / Pubblici servizi (uffici PT , protezione civile, fontane pubbliche ecc.) / Sicurezza e forze dell'ordine

  AIC.rel - Religiose (chiese, cappelle) esistenti

  AIC.soc - Sanitarie / Assistenziali /Sociali/Culturali esistenti
- Aree per l’istruzione (D.M. 1444/68 art. 3 lett. b) :

  Scuole - Complesso scolastico di Santa Luce
- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (D.M. 1444/68 art. 3 lett. c):

  VP - Verde Pubblico esistente (Verde urbano Regolamento 2/R-2007 art.12)

  VS - Verde sportivo esistente (Verde attrezzato Regolamento 2/R-2007 art.14)

  VP.pr - Verde Pubblico di progetto (Verde urbano Regolamento 2/R-2007 art.12)
- Aree per parcheggi pubblici (D.M. 1444/68 art. 3 lett. d):

  P - Parcheggi pubblici esistenti

  P.pr - Parcheggi pubblici di progetto

Art. 10 - Valutazione Ambientale Strategica

Il presente P.O.C. contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica ed in particolare dalla L.R. 10/2010 e dalla L.R. 65/2014.

I contenuti delle attività di valutazione e le misure di mitigazione in esse previsti, ed in particolare il Rapporto Ambientale del Piano Operativo e di sue eventuali successive Varianti, nonché il Documento Preliminare di Assoggettabilità a VAS della Variante 2025 al POC e di successive eventuali Varianti, sono parte integrante del presente P.O.C. e devono essere rispettati in ogni intervento pubblico e privato.

La V.A.S. comprende la Valutazione di Incidenza relativa alla ZSC “Lago Santa Luce”, ai sensi della L.R. 56/2000 e L.R. 30/2015.

Tutti gli interventi di trasformazione che comportano aumento di carico urbanistico e che possono avere un impatto sulle risorse individuate nel Rapporto Ambientale devono rispettare le misure di mitigazione e le prescrizioni di cui al Rapporto Ambientale.

Tutti gli interventi di trasformazione che interessano l'ambito di incidenza della ZSC – Lago Santa Luce devono inoltre rispettare gli esiti e le misure di mitigazione derivanti dalla Valutazione di Incidenza.

Art. 11 - Monitoraggio e aggiornamento

Le attività di monitoraggio permettono di verificare l’efficacia delle azioni programmate, il soddisfacimento degli obiettivi ambientali, le criticità emerse eventualmente in fase attuativa di quanto disposto dal presente P.O.C.,

sì da permettere al Comune di mettere in opera adeguate misure correttive.

In riferimento a quanto stabilito dall'art. 95 della L.R. 65/2014, alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, a partire dal presente primo Piano Operativo approvato in attuazione del Piano Strutturale, il Comune redige una relazione che dà conto degli effetti territoriali, ambientali, sociali, e economici e della salute umana della progressiva messa in opera del Piano Strutturale e dell'attuazione dei Piani Operativi.

Per le attività di monitoraggio si devono utilizzare le risorse e i relativi indicatori definiti nel Rapporto Ambientale della VAS del presente P.O.C.

Fa parte dell'attività di monitoraggio la verifica in relazione al dimensionamento del P.O.C. e del P.S. e della capacità di carico sostenibile dal territorio nella progressiva attuazione del presente P.O.C., con specifico riferimento alle dotazioni di servizi pubblici e delle infrastrutture per la tutela delle risorse, fra cui in primo luogo le capacità di approvvigionamento idrico e di depurazione.

Il monitoraggio del Piano Operativo è attività obbligatoria per la verifica della sostenibilità degli interventi promossa dal presente Piano.

Art. 12 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Il presente P.O.C. definisce la disciplina delle funzioni attraverso:

- le definizioni degli ambiti;
- le regole per i mutamenti di destinazioni d'uso nei diversi ambiti;
- la specifica regolamentazione per ambiti omogenei e per edifici, nella quale sono individuate le funzioni ammesse;
- le specifiche per le dotazioni di parcheggi in conformità alla normativa di settore;
- le regole di compatibilità e definizione delle funzioni ammesse nel territorio aperto.

Le definizioni delle destinazioni d'uso e del cambio d'uso sono disciplinate dalla legislazione di settore e dalla L.R. 65/2014.

TITOLO II - DISCIPLINA PER L'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

Art. 13 - Tutela dell'integrità fisica del territorio e del suolo

1 Indagini geologiche di supporto al Piano Operativo

Ai sensi del D.P.G.R. 53/R del 25-10-2011 il presente Piano Operativo è corredato dalle Indagini Geologiche dirette ad individuare le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi ammessi e previsti.

Nessun intervento nel territorio comunale di Santa Luce, disciplinato dalle presenti N.T.A., è ammissibile se non garantisce la difesa del suolo sotto il profilo geologico (idrogeologico, geomorfologico, idraulico e sismico), il ripristino delle condizioni di integrità, la sicurezza degli abitanti e delle attività insediate, nel rispetto delle norme e prescrizioni in materia geologica contenute nelle Indagini Geologiche, che costituiscono parte integrante del presente Piano Operativo, nonché nei piani ed atti sovraordinati.

Le norme relative alla tutela dell'integrità fisica del territorio e del suolo prevalgono su ogni altra norma del presente P.O.C.

2 Integrità e difesa del territorio: indirizzi generali per l'assetto geomorfologico, idrogeologico e sismico

Le condizioni di fragilità (geomorfologica, idraulica, sismica) del territorio sono state verificate, analizzate e rivalutate nell'ambito del lavoro svolto e trovano rappresentazione nelle diverse cartografie di cui ai precedenti paragrafi.

La disciplina del presente Capo riassume i criteri per la trasformazione del territorio nel rispetto delle situazioni di pericolosità riscontrate per i diversi fattori geologici, idraulici e sismici, così come individuati dal D.P.G.R. n.53R/2011, e dalle normative sovraordinate quali:

- il Piano di gestione per il Rischio da Alluvioni P.G.R.A.;
- il Piano di Assetto Idrogeologico Bacino Fiume Arno;
- il Piano di Assetto Idrogeologico Bacino Toscana Costa;
- la L.R. 24/07/2018 n° 41 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49", in abrogazione della L.R. 21/05/2012 n°21;
- il Piano di Gestione Acque delle acque e dei corpi idrici sotterranei del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale (PdG);

La disciplina del presente Capo individua, sulla base di quanto sopra, il grado di fattibilità di ciascuna previsione di trasformazione individuata dal P.O. e definisce le condizioni da rispettare nella formazione dei Piani attuativi e nei titoli abilitativi conseguenti all'attuazione delle previsioni stesse.

3 Criteri per la trasformazione che discendono dal D.P.G.R. 25/11/2011 N.53/R

Criteri per la trasformazione in aree con problematiche geologiche

Pericolosità geologica molto elevata (Classe G4)

In tali aree devono essere rispettati 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.

Pericolosità geologica elevata (Classe G3)

In tali aree 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.

Pericolosità geologica media (Classe G2)

In tali aree 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.

Pericolosità geologica bassa (Classe G1)

In tali aree non sussistono condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Criteri per la trasformazione in aree con problematiche idrauliche

Pericolosità idraulica molto elevata (Classe I4)

In tali aree è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;

b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e 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;

d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);
- sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;

f) 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 certificata l'abitabilità o l'agibilità;

g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;

h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;

i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;

l) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;

m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al

presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurne la vulnerabilità.

Pericolosità idraulica elevata (Classe I3)

In tali aree sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) ed m) relativi alla pericolosità idraulica molto elevata. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

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

b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e 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. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;

d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del paragrafo 3.2.2.1 del D.P.G.R. 53/R, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;

e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

Pericolosità idraulica media (Classe I2)

In tali aree, per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravi di pericolosità in altre aree.

Pericolosità idraulica bassa (Classe I1)

In tali aree non sono indicate specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Criteri per la trasformazione in relazione agli aspetti sismici

Pericolosità sismica locale molto elevata (Classe S4)

In tali aree sono da valutare i seguenti aspetti: nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

Pericolosità sismica locale elevata (S3)

In queste aree, in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti:

a) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

b) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

c) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

d) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

Pericolosità sismica locale media (S2)

Nelle situazioni caratterizzate da non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

4 Piano di Gestione Acque delle acque e dei corpi idrici sotterranei del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale (PdG)

Il Piano di Gestione delle acque e dei corpi idrici sotterranei, approvato con D.P.C.M. 27 ottobre 2016, pubblicato in G.U. n. 25 del 31 gennaio 2017 (vedi www.appenninosettentrionale.it) rappresenta lo strumento di pianificazione e gestione della risorsa idrica nel distretto dell'Appennino Settentrionale previsto dalla Dir.

200/60/CE.

Finalità del Piano è il raggiungimento del buono stato ambientale per tutti i corsi idrici, superficiali e sotterranei.

I corpi idrici superficiali che ricadono nel territorio comunale sono il Torrente Borra, il Torrente Tora, il Fiume Fine, il Torrente Lespa, il Torrente Marmolaio, il Torrente Savalano, Fiume Arno, il Fiume Serchio, il canale Ozzeri, il Fosso Vicinaia, il Fiume Morto, il Canale Demaniale, il Fosso Doppio.

I corpi idrici sotterranei sono invece rappresentati da:

- corpo idrico della pianura di Lucca – zona freatica del Serchio,
- corpo idrico del Valdarno inferiore e Piana Costiera Pisana - zona Pisa - falda profonda
- corpo idrico dei Monti di S. Maria del Giudice e dei Monti Pisani,
- corpo idrico carbonatico dei Monti di S. Maria del Giudice e dei Monti Pisani.

I corpi idrici superficiali presentano uno stato ecologico sufficiente, mentre lo stato chimico è leggermente peggiore con alcuni valutazioni scadenti.

Il corpo idrico principale ricompreso nel Comune di Santa Luce è rappresentato dal corpo idrico carbonatico del Calcare di Rosignano, il cui giudizio sia per lo stato chimico che per il quantitativo è buono, ad esclusione di una piccola porzione al margine del Torrente Marmolaio che probabilmente risente delle attività estrattive.

Il corpo idrico della Valdarno inferiore, che interessa la parte nord del Comune, in questa zona presenta stato chimico e quantitativo buoni.

Le Indagini Geologiche di supporto al presente P.O.C. contengono i dati completi sullo stato dei corpi idrici superficiali e profondi.

Le rasformazioni previste dal presente P.O.C. non dovranno produrre deterioramenti dei corpi idrici interessati, né essere causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dal suddetto Piano di Gestione.

Art. 14 - Il Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I. del Bacino Fiume Arno

1 Il P.A.I. del Bacino Fiume Arno ed il P.G.R.A. del bacino del fiume Arno: norme vigenti

Con delibera del Comitato Istituzionale n.235 del 3 marzo 2016 è stato definitivamente approvato il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) del bacino del fiume Arno.

La disciplina di P.G.R.A. è quindi subentrata alle disposizioni previste dalle norme di P.A.I. con particolare riguardo ai disposti del “Capo I – Pericolosità Idraulica”.

Resta ancora vigente l'impalcato normativo del P.A.I. relativo alla pericolosità da frana ed ai fenomeni geomorfologici di versante.

2 Criteri per la trasformazione in aree con problematiche geologiche

Aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (PF4)

All’interno delle aree PF4 valgono le limitazioni alla trasformazione dettate dall’art. 10 del P.A.I. del Bacino del Fiume Arno.

Sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell’Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;

b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;

c) interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;

d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;

e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;

f) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;

g) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico;

h) nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

Aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (PF3)

Nelle aree P.F.3, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;

b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;

c) interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;

d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;

e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;

f) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di

superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;

g) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.

h) nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

Nelle aree P.F.3 sono inoltre consentiti, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.

I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonchè gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli indicati per la Classe PF4 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

Art. 15 - Il Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I. del Bacino Toscana Costa

1 Il P.A.I. del Bacino Toscana Costa ed il P.G.R.A. del bacino del fiume Arno: norme vigenti

Con delibera del Comitato Istituzionale n.235 del 3 marzo 2016 è stato definitivamente approvato il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) del bacino del fiume Arno.

La disciplina di P.G.R.A. è quindi subentrata alle disposizioni previste dalle norme di P.A.I. Bacino Toscana Costa con particolare riguardo per i disposti della pericolosità Idraulica.

Resta ancora vigente l'impalcato normativo del P.A.I. Bacino Toscana Costa relativo alla pericolosità da frana ed ai fenomeni geomorfologici di versante.

2 Criteri per la trasformazione che discendono dal P.A.I. del Bacino Toscana Costa

Aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (PFME)

All'interno delle aree P.F.M.E. valgono le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 13 del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino Toscana Costa.

Sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del P.A.I..

Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la

manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

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

Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

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

Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del P.A.I..

Nelle aree P.F.M.E il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 65/2014 (che sostituisce le precedenti 5/95 e 1/2005) in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al P.A.I., nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.

I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del P.A.I. è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

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

Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.

Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del P.A.I..

Sono inoltre consentiti i seguenti interventi (se ammessi dalle presenti N.T.A. del P.O.C.):

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di

superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;

- gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;
- nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei propri atti di pianificazione.

Aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (PFE)

All’interno delle aree P.F.E. valgono le condizioni alla trasformazione di seguito descritte, nel rispetto dell’art. 14 del P.A.I. del Bacino Toscana Costa.

Nelle aree P.F.E. sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico.

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

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

Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all’esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

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

Gli studi di cui ai commi precedenti devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del P.A.I..

Nelle aree P.F.E. il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione di cui alla L.R. 65/2014 (che sostituisce le precedenti 5/95 e 1/2005) in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al P.A.I., nonché alla coerenza con il

complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

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

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

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

Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa insicurezza.

Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza. sicurezza.

Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del P.A.I..

Sono consentiti, oltre a quelli elencati al comma 7 del precedente articolo, i seguenti interventi (se ammessi dalle presenti N.T.A. del P.O.C.):

- interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% una tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;
- opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.

Art. 16 - Il Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni P.G.R.A. del bacino del fiume Arno

1 Valenza della disciplina del P.G.R.A.

Con le delibere del Comitato Istituzionale n.231 e 232 del 17 dicembre 2015 è stato adottato il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) del bacino del fiume Arno con apposizione delle misure di salvaguardia. Successivamente con delibera del Comitato Istituzionale n.235 del 3 marzo 2016 il Piano è stato definitivamente approvato.

La disciplina di P.G.R.A. è quindi subentrata alle disposizioni previste da altri piani e norme, in particolare per la pericolosità idraulica.

2 Criteri per la trasformazione che discendono dal capo II Sezione 1 della disciplina del P.G.R.A.

<u>Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Norme</u>

1) Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano) sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4 (della disciplina del P.G.R.A.), fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.

2) Nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina del P.G.R.A.), l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di P.G.R.A. della U.O.M. Arno:

a) misure di protezione previste dal P.G.R.A. delle U.O.M. Arno e misure previste dal P.G.R.A.;

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;

e) nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi; nonché interventi di ampliamento, di ristrutturazione di tali impianti e infrastrutture.

3) Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 non sono consentite:

a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;

b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;

c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

4) Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P3.

Aree a pericolosità da alluvione media (P 2) – Norme

1) Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano) sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4 (della disciplina di piano), fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10 (della disciplina di piano).

2) Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 (della disciplina di piano), l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di P.G.R.A. dell'U.O.M. Arno:

a) misure di protezione previste dal P.G.R.A. dell'U.O.M. Arno e misure previste dal P.G.R.A.;

b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;

c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;

d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;

e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

3) Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.

Art. 17 - Criteri per la trasformazione che discendono dalla L.R. 24/07/2018 n. 41 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 "

1 La nuova L.R. 24/07/2018 n. 41

La L.R. 24/07/2018 n. 41 nasce dalla necessità di aggiornare la L.R. 21/2012 alla direttiva 2007/60/CE ed al decreto D.Lgs 49/2010, già recepiti entrambi nei Piani di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) che hanno sostituito le Autorità di Bacino.

La legge introduce l'obbligo di perseguire la gestione del rischio alluvioni rispetto ad uno scenario idoneo per la pianificazione territoriale, quale condizione a cui i Comuni debbono attenersi nel disciplinare gli usi e le trasformazioni del territorio.

Lo scenario di alluvioni a cui i comuni debbono fare riferimento è quello individuato, dai Piani di gestione rischio alluvioni, come "scenario per alluvioni poco frequenti" corrispondente di fatto all'evento con tempo di ritorno 200 anni.

La legge ammette come possibili, rispetto ad uno scenario di alluvioni poco frequenti, solo danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche. Dette condizioni corrispondono ad un rischio definito rischio medio (R2) dal D.P.C.M. del 29 settembre 1998 "Atto di indirizzo e coordinamento per l'individuazione dei criteri relativi agli adempimenti di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del decreto legge 11 giugno 1998 n.180".

La legge stabilisce e dettaglia la tipologia di opere attraverso le quali gestire il rischio alluvioni connesso alle trasformazioni urbanistico-edilizie, rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti. La gestione del rischio di alluvioni e le opere necessarie sono differenziate in funzione della frequenza di accadimento dei fenomeni alluvionali (valutata tramite la classe di pericolosità idraulica) ed in funzione dell'intensità del fenomeno alluvionale (valutata tramite la magnitudo idraulica ovvero la combinazione del battente e della velocità della corrente rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti).

La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento del livello di rischio medio:

a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;

b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo moderata unitamente ad opere di autoprotezione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;

c) opere di autoprotezione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

ove si intendono:

a) per opere idrauliche: le opere strutturali sui corsi d'acqua volte a evitare o ridurre gli allagamenti;

b) per opere di autoprotezione: opere strutturali che prevedono la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente con un relativo franco di sicurezza, attraverso la sopraelevazione al fine di ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti all'evento alluvionale;

c) per azioni di difesa locale: tecniche di protezione permanenti quali barriere impermeabili, sistemi di

impermeabilizzazione esterni o interni, sistemi di difesa delle reti e degli impianti.

Ulteriori disposizioni riguardano la tutela diretta dei corsi d'acqua (reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e della l.r. 79/2012) in relazione alle nuove costruzioni, ai manufatti, e alle trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle fasce di larghezza di dieci metri dal corso d'acqua.

La legge, all'art. 3, pone alcune restrizioni alle attività che possono essere ivi condotte con alcune eccezioni, la cui fattibilità è valutata dall'autorità idraulica.

Il Capo III della normativa disciplina poi gli interventi edilizi ammessi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (quali, nel presente P.O.C., la zona produttiva di Macchiaverde) ed il Capo IV disciplina gli interventi edilizi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

Nello specifico del territorio comunale di Santa Luce, la nuova normativa impone forti limitazioni alle trasformazioni urbanistiche per le zona coinvolte da alluvioni frequenti o poco frequenti, poiché per nessuna di esse è noto il battente idraulico.

Ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b) della suddetta normativa, in questi casi si deve assumere il battente di riferimento pari a 2 metri.

In funzione di ciò, nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, la magnitudo idraulica di riferimento è da considerarsi sempre molto severa.

Di seguito vengono riportati solo alcuni articoli della normativa, per la cui lettura completa si rimanda comunque al testo della legge.

Si ricorda inoltre che la L.R. 41/2018 dispone all'art. 17 che: "Gli interventi già previsti dagli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge sono realizzati alle condizioni da essa stabilite".

2 Tutela dei corsi d'acqua (art.3 L.R. 24/07/2018 n. 41)

1. Non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79 (Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla LR 69/2008 e alla LR 91/1998. Abrogazione della LR 34/1994), fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 4.

2. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sono consentiti i seguenti interventi:

a) interventi di natura idraulica, quali in particolare:

1) trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;

2) impermeabilizzazione del fondo degli alvei;

3) rimodellazione della sezione dell'alveo;

4) nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.

b) reti dei servizi essenziali e opere sovrapassanti o sottopassanti il corso d'acqua;

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

d) opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione

del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);

e) interventi volti a garantire la fruibilità pubblica;

f) itinerari ciclopedonali;

g) opere di adduzione e restituzione idrica;

h) interventi di riqualificazione ambientale.

3. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sul patrimonio edilizio esistente, legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti, qualora ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali, tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti. Non sono comunque consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, interventi quali quelli di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche.

4. Nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento nonché delle condizioni di cui al comma 5, sulle infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e loro pertinenze, sui parcheggi pubblici e privati, legittimamente realizzati sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti interventi di adeguamento e ampliamento per la messa in sicurezza delle infrastrutture ai sensi della normativa tecnica di riferimento.

5. Gli interventi di cui ai commi 2, 3 e 4 sono consentiti, previa autorizzazione della struttura regionale competente, che verifica la compatibilità idraulica nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque;

b) non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, accessibilità e manutenzione del corso d'acqua e siano compatibili con la presenza di opere idrauliche;

c) non interferiscano con la stabilità del fondo e delle sponde;

d) non vi sia aggravio del rischio in altre aree derivante dalla realizzazione dell'intervento;

e) non vi sia aggravio del rischio per le persone e per l'immobile oggetto dell'intervento;

f) il patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 sia inserito nel piano di protezione civile comunale al fine di prevenire i danni in caso di evento alluvionale.

6. Il rispetto delle condizioni di cui al comma 5 costituisce elemento di verifica della compatibilità idraulica ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al medesimo comma 5. L'autorizzazione idraulica è rilasciata dalla struttura regionale competente con le modalità definite nel regolamento di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e),

della legge regionale 28 dicembre 2015, n. 80 (Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idriche e tutela della costa e degli abitati costieri). L'autorizzazione è rilasciata entro quarantacinque giorni dal ricevimento della domanda.

7. Sul patrimonio edilizio esistente di cui ai commi 3 e 4, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche.

8. Gli interventi di cui al comma 2, lettere e) ed f), sono realizzati, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 5 e a condizione che siano adottate nei piani comunali di protezione civile misure per regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'articolo 137 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), previa verifica di compatibilità idraulica. La verifica è effettuata dalla struttura regionale competente nell'ambito del rilascio della concessione demaniale ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 12 agosto 2016, n. 60/R (Regolamento in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 28 dicembre 2015 n. 80 "Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idrica e tutela della costa e degli abitati costieri" recante disciplina del rilascio delle concessioni per l'utilizzo del demanio idrico e criteri per la determinazione dei canoni).

3 Interventi edilizi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, definito dal presente P.O.C. ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, gli interventi edilizi ammessi e disciplinati dalla presenti N.T.A. sono soggetti alle limitazioni di seguito descritte derivanti dall'applicazione della L.R. 24/07/2018 n. 41.

Limitazioni per le aree soggette ad alluvioni frequenti o poco frequenti (art.10 L.R. 24/07/2018 n. 41)

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, non possono essere realizzati, neanche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente mediante mutamento delle destinazioni d'uso:

a) ospedali e case di cura;

b) strutture strategiche per la gestione dell'emergenza da ricomprendersi nei piani comunali di protezione civile di cui alla legge regionale 29 dicembre 2003, n. 67 (Ordinamento del sistema regionale della protezione civile e disciplina della relativa attività) o individuate in altre disposizioni di protezione civile;

c) impianti di cui all'allegato VIII, parte seconda del D.Lgs. 152/2006.

2. Le opere di cui al comma 1 possono essere realizzate solo a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a), L.R. 24/07/2018 n. 41.

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, non possono essere realizzate le opere o le funzioni di cui al comma 1, neanche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente mediante mutamento delle destinazioni d'uso. Tali opere o funzioni possono essere realizzate soltanto se non diversamente localizzabili e, comunque, secondo quanto stabilito agli articoli 11, 12, 13 e 16 (L.R. 24/07/2018 num 41).

Interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti (art. 11 L.R. 24/07/2018 n. 41)

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere

realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b) L.R. 24/07/2018 n. 41.

2. Fermo restando quanto disposto dagli articoli 10, 12 e 13, nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) L.R. 24/07/2018 n. 41.

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) L.R. 24/07/2018 n. 41.

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) (L.R. 24/07/2018 n. 41), o le opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata e a condizione che non sia superato il rischio medio R2.

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica moderata, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che non sia superato il rischio medio R2.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti (art. 12 L.R. 24/07/2018 n. 41)

1. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) L.R. 24/07/2018 n. 41. Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d) L.R. 24/07/2018 n. 41.

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, per la realizzazione degli interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d) L.R. 24/07/2018 n. 41.

6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) L.R. 24/07/2018 num 41.

7. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b) L.R. 24/07/2018 num 41.

8. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.

Infrastrutture lineari o a rete (art. 13 L.R. 24/07/2018 n. 41)

1. Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) L.R. 24/07/2018 n. 41.

2. Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

3. L'adeguamento e l'ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e delle relative pertinenze può essere realizzato nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, gli interventi di seguito indicati possono essere realizzati alle condizioni stabilite:

a) itinerari ciclopedonali, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;

b) parcheggi in superficie, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;

c) nuove infrastrutture a rete per la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento degli scarichi idrici, il trasporto di energia e gas naturali nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio;

d) impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelli esistenti, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8,

comma 1, lettere a), b) o c) L.R. 24/07/2018 num 41;

e) impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) L.R. 24/07/2018 num 41;

f) adeguamento e ampliamento degli impianti e delle relative opere di cui alla lettera e), a condizione che sia realizzata almeno una delle opere o interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c) o d) L.R. 24/07/2018 num 41.

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati sottopassi a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a) L.R. 24/07/2018 n. 41.

6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati sottopassi, solo se non diversamente localizzabili, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Interventi nelle aree presidiate da sistemi arginali (art. 14 L.R. 24/07/2018 n. 41)

1. Fermo restando quanto stabilito all'articolo 3 L.R. 24/07/2018 n. 41, nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni di cui all'articolo 2, comma 1, lettera s) L.R. 24/07/2018 n. 41, per gli interventi di nuova costruzione sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale. A tal fine il comune, entro centottanta giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

4 Interventi edilizi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato

All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, definito dal presente P.O.C. ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, gli interventi edilizi ammessi e disciplinati dalle presenti N.T.A. sono soggetti alle limitazioni di seguito descritte derivanti dall'applicazione della L.R. 24/07/2018 n. 41.

1. Gli interventi edilizi sono realizzati alle condizioni degli articoli 10, 11, 12 e 13 della L.R. 24/07/2018 n. 41, ad eccezione di quanto disposto dal presente articolo.

2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa e molto severa, è realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b) della L.R. 24/07/2018 n. 41, come condizione per la realizzazione di interventi di nuova costruzione.

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati nuovi edifici rurali a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) della L.R. 24/07/2018 n. 41.

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzate nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) della L.R. 24/07/2018 n. 41.

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati annessi agricoli a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione.

Art. 18 - Fattibilità

1 Classi di Fattibilità

La fattibilità delle previsioni del P.O.C., impostato nel rispetto delle limitazioni alla trasformazione imposte dalle normative sovraordinate, è stata verificata e normata facendo riferimento alle quattro "classi di fattibilità" individuate dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R.

Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

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

Per gli interventi edilizi di modesto impatto che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione.

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

Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

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

- il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area nonché il funzionamento del sistema di scolo locale;
- gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

Classe F3 - Fattibilità condizionata

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

Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.

L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all'interno della richiesta del titolo abilitativo occorrente.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geologica, il progetto di intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al

minimo composta da:

- carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
- risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
- risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora, nelle aree collinari e montane, siano previsti operazioni di sbancamento e riporto;
- studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;
- analisi accurata delle problematiche rilevate e indicazione degli eventuali interventi per la mitigazione del rischio i quali in ogni caso non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, né limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
- se il livello di pericolosità corrisponde alla classe G3d (Aree caratterizzate dalla possibile presenza di acque superficiali e sotterranee al contatto tra litologie a significativa differenza di permeabilità), in fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua al contatto tra le argille grigie ed i sovrastanti terreni.

In presenza di interventi di messa in sicurezza ed in relazione alla tipologia del dissesto dovranno essere eventualmente predisposti ed attivati opportuni sistemi di monitoraggio; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, dovrà essere documentata dagli esiti del sistema di monitoraggio attivato.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- sezioni quotate, dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, o perlomeno dai dati LIDAR con celle a terra di 1X1m, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al corso d'acqua ed alla pericolosità idraulica;
- progetto degli interventi di messa in sicurezza idraulica, da ricondurre a quelli previsti dall'Art. 8 comma 1 della L.R. 24/07/2018 num 41. La dimostrazione del non aggravio della situazione al contorno deve necessariamente comprendere:
- l'allocazione dei volumi statici sottratti all'esondazione;
- la dimostrazione dell'efficienza delle zone di compensazione in funzione della direzione di flusso delle acque, così come modificata dai rilevati in progetto (piazzali, strade, parcheggi etc).

Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, questi ultimi nei limiti di quanto consentito dal P.O.C., salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate.

Qualunque intervento, anche di ristrutturazione, che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.

La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate deve essere subordinata agli esiti di uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore: cisterne o invasi di prima pioggia. Nella progettazione delle superfici coperte, devono essere preferite le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua. Le reti fognarie per le acque bianche, devono essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità e bassa pendenza.

I nuovi spazi pubblici o privati, destinati a viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

La realizzazione di nuova viabilità non deve costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali debbono essere supportati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi.

Le acque raccolte dai pluviali delle coperture devono, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1h).

Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, devono essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee;

Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore deve essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine deve essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.

Per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza.

Nelle aree della pianura classificate a pericolosità I2 (Tr compreso tra 200 e 500 anni), per perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica è richiesto comunque di rialzare il piano di calpestio dei fabbricati di almeno 20 cm rispetto al piano di campagna, a meno di limitazioni derivanti da elementi di carattere tipologico e formale del patrimonio edilizio esistente. Trattandosi di interventi al di fuori delle zone a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, non è richiesto il recupero dei volumi sottratti alla naturale esondazione.

Nelle aree della pianura classificate a pericolosità elevata e molto elevata, non essendo noti i battenti idraulici attesi, ai sensi della L.R. 24/07/2018 num 41, (disposizioni in materia di gestione del rischio di alluvioni e potenziamento della tutela dei corsi d'acqua), che sostituisce la legge 21/2012, si assume il battente di riferimento pari a 2 metri. A tale battente dovrà essere aggiunto un idoneo franco di sicurezza che non potrà essere inferiore a 20 cm.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

Classe F4 - Fattibilità limitata

Nelle zone urbane l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza individuati e definiti in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Relativamente agli aspetti idraulici, per l'attuazione delle previsioni e degli interventi previsti dal R.U. è necessario rispettare le seguenti prescrizioni:

α) devono essere rispettate le disposizioni di cui alla L.R. 24/07/2018 n. 41, ed al P.G.R.A., oltre ai principi dell'invarianza idraulica;

β) le previsioni ammesse dalla L.R. 24/07/2018 n. 41 sono subordinate alla progettazione, realizzazione e collaudo delle idonee opere per la loro messa in sicurezza e di non aggravio della pericolosità idraulica al contorno.

χ) relativamente agli interventi non individuabili cartograficamente, la loro fattibilità, è subordinata alle opere necessarie alla loro messa in sicurezza sulla base dei battenti idrici dettai dalla L.R. 24/07/2018 n. 41.

δ) la possibilità di realizzazione dell'intervento edilizio con condizioni di autosicurezza è ammessa, ai sensi del 53/R, solo all'interno delle aree edificate;

ε) i nuovi parcheggi sono realizzati nel rispetto delle limitazioni di cui al D.P.G.R. 53/R ed alla L.R. 24/07/2018.

ϕ) della sussistenza delle condizioni di non aggravio al contorno e del raggiungimento di idonee condizioni di autosicurezza deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

γ) per le aree in basso morfologico devono essere verificati i problemi di ristagno e adottate misure di mitigazione.

η) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e 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;

ι) 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;

φ) sono in ogni caso vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;

κ) nelle aree della pianura classificate a pericolosità elevata e molto elevata, non essendo noti i battenti idraulici attesi, ai sensi della L.R. 24/07/2018 n. 41 "Disposizioni in materia di gestione del rischio di alluvioni e potenziamento della tutela dei corsi d'acqua", che sostituisce la legge 21/2012, si assume il battente di riferimento pari a 2 metri. A tale battente dovrà essere aggiunto un idoneo franco di sicurezza che non potrà essere inferiore a 20 cm.

Sono comunque consentiti gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e privato e del patrimonio edilizio esistente, per i

quali deve essere garantita la gestione di quanto in essere, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200.

2 Fattibilità degli interventi - Tabelle

Sulla base dei criteri precedentemente esposti, ad ogni intervento previsto dal presente Piano Operativo è stato attribuito un giudizio di fattibilità e sono state definite, quando necessarie le condizioni alla trasformazione.

Nelle zone a pericolosità idraulica elevata (Classe I3) e molto elevata (Classe I4), deve essere prioritariamente verificato che l'intervento rientri tra quelli consentiti dalla L.R. 24/07/2018 n° 41 “Disposizioni in materia di gestione del rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d’acqua in attuazione del DLgs 23 febbraio 2010, n. 49”.

In ogni caso, per tutto il territorio comunale, la fattibilità degli interventi deve essere sempre prioritariamente verificata alla luce delle normative sovraordinate vigenti.

Solo se l'intervento previsto è compreso tra quelli consentiti dalle normative sovraordinate, si potrà procedere definendo la fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/r.

Per le previsioni di trasformazione il giudizio di fattibilità è stato compiutamente descritto negli articoli del Titolo IX e sinteticamente rappresentato nella carta di fattibilità.

Per rendere più agevole e precisa la definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio, e delle opere necessarie per la mitigazione del rischio, nelle carte di fattibilità sono state indicate per ogni fattibilità, la rispettiva classe di pericolosità (geologica, idraulica e sismica locale).

Il giudizio di fattibilità si intende espresso per il massimo intervento consentito all'interno dell'ambito.

Per la valutazione della fattibilità degli altri interventi disciplinati dal P.O.C. al di fuori delle previsioni di trasformazione di cui al Titolo IX, si deve far riferimento alle tabelle di fattibilità geologica, sismica ed idraulica ed alle prescrizioni di cui al presente Titolo II.

Nelle tabelle riportate a seguire la classe di fattibilità è definita in modo univoco, intersecando la classe di pericolosità con le tipologie degli interventi.

	Classi di Fattibilità degli interventi previsti dal P.O.C. *Pericolosità Geologica*				
	Trasformazioni ed attività	Pericolosità Geologica			
		G1	G2	G3	G4
1	Interventi sul patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, superamento barriere architettoniche e adeguamento immobili esigenze dei disabili, ristrutturazione edilizia conservativa)				
	a. senza incrementi di carico urbanistico, incrementi planovolumetrici e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni	**1**	**1**	**2**	**2**
	b. con incrementi di carico urbanistico, incrementi di superficie coperta e di volume e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni	**2**	**2**	**3**	**N.F.**
2	Nuove edificazioni, compresa la ristrutturazione urbanistica e la ristrutturazione edilizia ricostruttiva, addizioni volumetriche di edifici esistenti, sostituzione edilizia; volumetrie interrate	**2**	**2**	**3**	**N.F.**
3	Nuovi interventi di infrastrutture a sviluppo puntuale, lineare e a rete	**2**	**2**	**2**	**N.F.**
4	Interventi di adeguamento e/o ristrutturazione di infrastrutture a sviluppo puntuale, lineare e a rete				
	a. senza modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	**1**	**1**	**2**	**3**
	b. con modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	**2**	**2**	**3**	**3* - N.F**
5	Nuovi interventi di opere pubbliche, di interesse pubblico e relative attrezzature	**2**	**2**	**3**	**N.F.**
6	Interventi di adeguamento e/o ristrutturazione di opere pubbliche, di interesse pubblico e relative attrezzature				
	a. senza modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	**1**	**1**	**2**	**3**
	b. con modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	**2**	**2**	**3**	**3* - N.F**
7	Parcheggi a raso ad uso pubblico e/o privato	**2**	**2**	**3**	**N.F.**
8	Opere pertinenziali				
	a. tettoie aperte, pergolati, recinzioni	**1**	**1**	**2**	**3**
	b. volumi tecnici e accessori di fabbricati esistenti	**1**	**1**	**3**	**N.F.**
9	recinzioni	**1**	**1**	**2**	**3**
10	Installazione di manufatti aziendali, serre fisse, manufatti per l'attività agricola amatoriale	**2**	**2**	**3**	**N.F.**
11	Installazione temporanea di manufatti e serre stagionali				
	a. senza opere di fondazione	**1**	**1**	**2**	**3**
	b. con opere di fondazione	**2**	**2**	**3**	**N.F.**
12	Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio	**1**	**2**	**3**	**N.F.**
13	Impianti sportivi pubblici o di uso pubblico	**2**	**2**	**3**	**N.F.**
14	Aree a verde di quartiere e verde pubblico attrezzato (panchine, fontane, giochi) senza creazioni di nuove volumetrie	**1**	**1**	**2**	**N.F.**
15	Alterazioni del profilo morfologico con scavi e/o riporti non connesse all'attività edilizia o alla conduzione di fondi agricoli	**2**	**2**	**3**	**N.F.**
16	Realizzazione di invasi e laghetti	**2**	**2**	**3**	**N.F.**
17	Depositi di merci e materiali comportanti la trasformazione permanente del suolo	**2**	**2**	**3**	**N.F.**
18	Depositi di merci e materiali senza trasformazione permanente del suolo	**1**	**1**	**3**	**3**
19	Opere temporanee di ricerca nel sottosuolo	**1**	**1**	**2**	**2**
20	Emungimenti di acque sotterranee per uso domestico, irriguo, industriale in area di pianura o per scavi sottofalda	**1**	**2**	**3**	**N.F.**
21	Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h<= 2,5mt	**1**	**2**	**3**	**3**
22	Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h>2,5mt	**1**	**3**	**3**	**3**
23	Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica	**1**	**1**	**3**	**3**
	Le Classi di Pericolosità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 53/r del 25 Ottobre 2011	Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Geologica			

* solo se non diversamente localizzabili altrimenti non fattibile

N.F. non fattibile

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

- si individua nelle carte di pericolosità (geologica, idraulica e sismica) la classe di appartenenza dell'intervento;
- si definisce la tipologia dell'intervento;
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i diversi aspetti delle pericolosità;

	Classi di Fattibilità degli interventi previsti dal P.O.C. *Pericolosità Sismica*				
	Trasformazioni ed attività	Pericolosità Sismica			
		S1	S2	S3	S4
1	Interventi sul patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, superamento barriere architettoniche e adeguamento immobili esigenze dei disabili, ristrutturazione edilizia conservativa)				
	a. senza incrementi di carico urbanistico, incrementi planovolumetrici e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni	**1**	**1**	**2**	**2**
	b. con incrementi di carico urbanistico, incrementi di superficie coperta e di volume e/o modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni	**1**	**2**	**3**	**N.F.**
2	Nuove edificazioni, compresa la ristrutturazione urbanistica e la ristrutturazione edilizia ricostruttiva, addizioni volumetriche di edifici esistenti, sostituzione edilizia; volumetrie interrate	**1**	**2**	**3**	**N.F.**
3	Nuovi interventi di infrastrutture a sviluppo puntuale, lineare e a rete	**1**	**2**	**3**	**N.F.**
4	Interventi di adeguamento e/o ristrutturazione di infrastrutture a sviluppo puntuale, lineare e a rete				
	a. senza modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	**1**	**1**	**3**	**3**
	b. con modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	**1**	**2**	**3**	**3* - N.F.**
5	Nuovi interventi di opere pubbliche, di interesse pubblico e relative attrezzature	**1**	**2**	**3**	**N.F.**
6	Interventi di adeguamento e/o ristrutturazione di opere pubbliche, di interesse pubblico e relative attrezzature				
	a. senza modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	**1**	**1**	**2**	**3* - N.F.**
	b. con modifiche nella distribuzione dei carichi sulle fondazioni e/o aumento di superficie coperta	**1**	**2**	**3**	**3* - N.F.**
7	Parcheggi a raso ad uso pubblico e/o privato	**1**	**2**	**3**	**N.F.**
8	Opere pertinenziali				
	a. tettoie aperte, pergolati, recinzioni	**1**	**1**	**2**	**3**
	b. volumi tecnici e accessori di fabbricati esistenti)	**1**	**1**	**2**	**N.F.**
9	Recinzioni	**1**	**1**	**2**	**3**
10	Installazione di manufatti aziendali, serre fisse, manufatti per l'attività agricola amatoriale	**1**	**2**	**3**	**N.F.**
11	Installazione temporanea di manufatti e serre stagionali				
	a. senza opere di fondazione	**1**	**1**	**2**	**3**
	b. con opere di fondazione	**1**	**2**	**2**	**N.F.**
12	Piscine all'aperto ad uso privato e relativi locali di servizio	**1**	**2**	**2**	**N.F.**
13	Impianti sportivi pubblici o di uso pubblico	**1**	**2**	**3**	**N.F.**
14	Aree a verde di quartiere e verde pubblico attrezzato (panchine, fontane, giochi) senza creazioni di nuove volumetrie	**1**	**1**	**2**	**N.F.**
15	Alterazioni del profilo morfologico con scavi e/o riporti non connesse all'attività edilizia o alla conduzione di fondi agricoli	**1**	**2**	**3**	**N.F.**
16	Realizzazione di invasi e laghetti	**1**	**2**	**3**	**N.F.**
17	Depositi di merci e materiali comportanti la trasformazione permanente del suolo	**1**	**2**	**3**	**N.F.**
18	Depositi di merci e materiali senza trasformazione permanente del suolo	**1**	**1**	**2**	**3**
19	Opere temporanee di ricerca nel sottosuolo	**1**	**1**	**2**	**2**
20	Emungimenti di acque sotterranee per uso domestico, irriguo, industriale in area di pianura o per scavi sottofalda	**1**	**2**	**3**	**N.F.**
21	Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h<= 2,5mt	**1**	**1**	**2**	**3**
22	Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h>2,5mt	**1**	**2**	**3**	**3**
23	Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica	**1**	**1**	**2**	**2**
	Le Classi di Pericolosità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 53/r del 25 Ottobre 2011	Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Sismica			

***** solo se non diversamente localizzabili altrimenti non fattibile

N.F. non fattibile

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

- si individua nelle carte di pericolosità (geologica, idraulica e sismica) la classe di appartenenza dell'intervento;
- si definisce la tipologia dell'intervento;
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i diversi aspetti delle pericolosità;

	Classi di Fattibilità *Pericolosità Idraulica* Trasformazioni ed attività	Pericolosità idraulica			
		I1	I2	I3	I4
1	interventi sul patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione, sostituzione delle coperture in cemento amianto)	1	1	1	1
2	Interventi sul patrimonio edilizio esistente (restauro, risanamento conservativo, superamento barriere architettoniche e adeguamento immobili esigenze dei disabili, ristrutturazione edilizia conservativa) senza incrementi del carico urbanistico e senza modifiche dell'involucro edilizio	1	1	2	3
3	Ristrutturazione edilizia conservativa con modifiche dell'involucro edilizio	1	1	LR41	LR41
4	Ospedali e case di cura.	2	3	N.F.*	N.F.
5	Strutture strategiche per la gestione dell'emergenza da ricomprendersi nei piani comunali di protezione civile o individuate in altre disposizioni di protezione civile.	2	3	N.F.*	N.F.
6	Impianti di cui all'allegato VIII, parte seconda del d.lgs. 152/2006.	2	3	N.F.*	N.F.
7	Nuova costruzione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato	1	2	N.F.	N.F.
8	Nuova costruzione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato	1	2	N.F.	N.F.
9	Nuovi edifici rurali	1	2	LR41	LR41
10	Nuovi annessi agricoli che NON comportano ostacolo al deflusso delle acque, NON sottraggono volume di laminazione	1	2	3	3
11	Nuovi volumi interrati	1	2	N.F.	N.F.
12	Incrementi volumetrici che NON comportano ostacolo al deflusso, NON sottraggono volume di laminazione e NON aggravano le condizioni di rischio in altre aree	1	1	3	3
13	Incrementi volumetrici diversi dalla riga sovrastante	1	1	LR41	LR41
14	Demolizioni con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici	1	1	LR41	LR41
15	Interventi che modificano le parti dell'involucro direttamente interessate dal fenomeno alluvionale			LR41	LR41
16	Mutamenti destinazione d'uso a residenziale o adibiti al pernottamento (su parti con piano di calpestio al di sotto del battente)			LR41	N.F.
17	Frazionamenti comportanti nuove unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale o adibiti al pernottamento (su parti con p. calpestio sotto al battente)			LR41	N.F.
18	Mutamenti destinazione d'uso a residenziale o frazionamenti (come sopra) su volumi interrati esistenti	1	2	N.F.	N.F.
19	Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze	1	2	LR41	LR41
20	Adeguamento e ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e relative pertinenze	1	2	LR41	LR41
21	Itinerari ciclopedonali	1	1	LR41	LR41
22	Parcheggi in superficie	1	2	LR41	LR41
23	Nuove infrastrutture a rete per la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento degli scarichi idrici, il trasporto di energia e gas naturali nonchè adeguamento/ampliamento esistenti	2	2	LR41	LR41
24	Impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili nonchè adeguamento/ampliamento esistenti	2	2	LR41	LR41
25	Impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione	1	2	LR41	LR41
26	Adeguamento e ampliamento impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione	1	2	LR41	LR41
27	Sottopassi	2	2	N.F.	N.F.
28	Installazione di manufatti temporanei e serre stagionali	1	1	3	4
29	Impianti sportivi pubblici o di uso pubblico senza nuove volumetrie	1	2	4	4
30	Aree a verde di quartiere e verde pubblico attrezzato (panchine, fontane, giochi) senza creazioni di nuove volumetrie	1	1	2	2
31	Alterazioni del profilo morfologico con scavi e/o riporti non connesse all'attività edilizia o alla conduzione di fondi agricoli	1	1	3	3
32	Realizzazione di invasi e laghetti	2	2	4	4
33	Depositi di merci e materiali comportanti la trasformazione permanente del suolo	1	1	3	3
34	Depositi di merci e materiali senza trasformazione permanente del suolo	1	1	2	3
35	Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h<= 2,5mt	1	2	3	4
36	Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco con h>2,5mt	1	2	3	4
37	Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica	1	1	2	3
	Le Classi di Pericolosità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 53/r del 25 Ottobre 2011	Classi di Fattibilità relative alla Pericolosità Idraulica			

LR41	Le limitazioni ed i condizionamenti per gli interventi che ricadono in tale casistica sono dettati dalla LR41/2018
N.F.	corrisponde ad interventi su pericolosità elevata e molto elevata (I4) non fattibili ai sensi della vigente L.R. 24/07/2018 num.41 in considerazione del battente pari a 200 cm
N.F.*	corrisponde ad interventi su pericolosità elevata (I3) fattibili ai sensi della vigente L.R. 24/07/2018 num.41 solo se non diversamente localizzabili

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

- si individua nelle carte di pericolosità (geologica, idraulica e sismica) la classe di appartenenza dell'intervento;
- si definisce la tipologia dell'intervento;
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i diversi aspetti delle pericolosità;
- I condizionamenti derivanti dalle classi di fattibilità sono dettati dal D.P.G.R. 53/r e dalla L.R. 41/2018 e sono riportati nelle NTA

16/17	N.B. Nella zona artigianale di Macchiaverde, per la porzione ricompresa nella Pericolosità idraulica elevata (I3) e molto elevata (I4) non sono consentiti gli interventi di cui alle righe 16 e 17

TITOLO III - DISCIPLINA PER LA PROTEZIONE, LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 19 - Tutela delle Invarianti Strutturali e tutela archeologica

1 Invarianti Strutturali del Piano Strutturale

Le Invarianti Strutturali riconosciute dal P.S., "che coincidono con le emergenze di valore archeologico, storico, culturale, architettonico, paesaggistico ed ambientale e sono soggette a specifica normativa di tutela e salvaguardia finalizzata" sono:

- le zone di interesse archeologico, in particolare il sito tutelato in località "Le Lenze", dove sono consentite unicamente trasformazioni ed utilizzazioni volte alla tutela e alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, in funzione della regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori. Per tali aree si prescrive l'inedificabilità assoluta.

- i percorsi storici (sono ammessi unicamente interventi di tutela, valorizzazione e restauro territoriale, nel rispetto delle caratteristiche dimensionali e materiali). Dovranno inoltre essere oggetto di tutela i manufatti presenti a margine dei percorsi stessi, quando costituiscano elemento caratterizzante e significativo (muri a secco, marginette, muretti, ponticelli, filari alberati, ed altri elementi che conferiscano all'insieme un particolare valore paesaggistico);

- le emergenze architettoniche di valore storico-artistico (religiose, civili, rurali, militari), anche se al momento attuale non notificate ai sensi del D. DLgs 42/04 o non facenti parte di specifici elenchi redatti dall'Amministrazione Comunale in applicazione della legislazione urbanistica vigente, gli interventi ammissibili sono esclusivamente quelli del restauro scientifico;

- il patrimonio edilizio storico, comprendente i tessuti edilizi e gli edifici sparsi di origine storica che hanno mantenuto una loro identità tipologica e morfologica tale da essere riconoscibile ancora oggi, tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del patrimonio edilizio stesso, individuandone utilizzi compatibili e strategie finalizzate al mantenimento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado urbanistico che contraddistinguono attualmente molti nuclei storici;

- i manufatti di trasformazione (fornaci, molini, manufatti idraulici, opere idrauliche di captazione) per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro scientifico, eventualmente congiunti ad interventi di sistemazione ambientale estesi alle pertinenze;

- le sorgenti e per le aree ad esse limitrofe (sono ammessi esclusivamente interventi di tutela e protezione);

- i pozzi e le sorgenti ad uso idro-potabile (devono essere rispettate aree di salvaguardia delle risorse idriche stabilite dalle leggi vigenti);

- le componenti del sistema idrico principale (fiumi, torrenti, canali di bonifica, principali fossi di scolo) per i quali non sono ammesse la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde, né l'alterazione del tracciato. Sono consentiti unicamente interventi di ripristino e consolidamento finalizzati ad impedire o ad arrestare situazioni di dissesto idrogeologico o di messa in sicurezza, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche dei luoghi;

- la Riserva Naturale Protetta regionale "Lago di Santa Luce" (ex Riserva Provinciale, dal 2016 Riserva

Regionale, designata come ZSC dal Decreto Minambiente 24-5-2016, sito IT5170009), istituita con Delibera del Consiglio Provinciale n°98 del 9 giugno 2000, deve essere oggetto di interventi unicamente finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali alla base della sua istituzione (fauna acquatica, vegetazione lacustre e ripariale); per essa devono essere seguite le procedure previste dalle leggi vigenti per i siti della Rete Natura 2000 in merito alla Valutazione di Incidenza;

- il bosco, dove sono ammessi unicamente interventi finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione della risorsa ambientale e paesaggistica, attraverso politiche di gestione in grado di conciliare la conservazione dell'ecosistema forestale con gli obiettivi di sviluppo selvicolturale, fruizione turistica, salvaguardia degli incendi boschivi;
- le cave sotterranee di alabastro, che devono essere tutelate e valorizzate come prezioso documento storico e culturale, profondamente legato all'identità ed alla memoria delle comunità locali.

Le Invarianti Strutturali sono rappresentate nel P.S. (tav. 8) e sono disciplinate e tutelate dal presente P.O.C.

2 Tutela archeologica

Nell'intero territorio comunale vigono le seguenti prescrizioni:

- le opere pubbliche che a qualsiasi titolo interessino il sottosuolo devono essere sempre sottoposte al procedimento di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i. e ai sensi dell'art. 41, c. 4 del D.Lgs. 36/2023 (all. I.8) e s. m. e i.;
- nel caso di opere e/o progetti di privati con interventi di scavo che superino i 50 cm dal piano di calpestio, tali opere e/o progetti dovranno essere inviati alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio che potrà impartire le opportune eventuali prescrizioni archeologiche ed effettuare le attività istituzionali di controllo;
- qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, o il Sindaco, o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Art. 20 - Altri elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale

Gli "Altri elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale", riconosciuti dal Piano Strutturale, contribuiscono - per la loro natura di componenti di sistema - a determinare l'identità culturale e ambientale del territorio.

Tali elementi sono soggetti a tutela, conservazione, protezione, valorizzazione e gestione, anche se non specificamente individuati sulle cartografie del P.O.C.; sono vietati tutti gli interventi che comportino l'alterazione, la distruzione e/o la perdita delle caratteristiche che ne connotano il valore, sia esso di tipo paesaggistico, ambientale, storico, culturale, identitario, geologico, paleontologico o testimoniale delle attività antropiche del passato.

Sono ammessi gli interventi e le attività finalizzati alla divulgazione ed alla conoscenza dell'interesse storico, scientifico, didattico ed escursionistico di tali elementi.

Gli "Altri elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale" riconosciuti dal P.S. sono:

- gli elementi della rete idraulica di drenaggio superficiale (fossi, canali di bonifica, corsi d'acqua minori) per i quali è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde, se non per

comprovate esigenze, comunque soggette ad autorizzazione comunale;

- le strade vicinali e poderali, per le quali è vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura, delle caratteristiche formali e materiali del se non per comprovate esigenze, sempre previa autorizzazione comunale;

- tutti i manufatti di valore storico ambientale (tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, ecc.) che dovranno essere oggetto di manutenzione e, qualora sia necessario, di restauro, estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto ambientale di riferimento;

- gli elementi naturali di valore storico ambientale quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà, per i quali è obbligatoria la tutela, estesa all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale l'elemento o gli elementi sono collocati, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto di riferimento;
- gli elementi di particolare valore geologico (geositi, affioramenti ecc.);
- i percorsi ed i punti che permettono visuali panoramiche del territorio;
- gli elementi diffusi del paesaggio agrario, compreso le sistemazioni idrauliche ed i terrazzamenti;
- gli edifici ed i tessuti edilizi minori di interesse tipologico ed ambientale;
- la rete della viabilità rurale e dei sentieri.

Il P.O.C. inoltre tutela, ai sensi del presente articolo, i seguenti ulteriori elementi:

- i siti d'interesse minerario, paleontologico e mineralogico ed i giacimenti fossiliferi individuati dal P.T.C.P. della Provincia di Pisa (tav. Q.C.12 e Q.C.7, Doc.Q.C.6 con le relative schede di dettaglio);
- i geositi che la Regione Toscana riconosce come siti d'importanza regionale (G.I.R.) e presenti sull'"Archivio geositi" regionale.

Art. 21 - Il paesaggio di Santa Luce nel PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana

Il territorio del comune di Santa Luce è inserito dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, approvato con Del. C.R. n. 37 del 27-03-2015, nella "*Scheda ambito di paesaggio 08 – Piana Pisa-Livorno-Pontedera",* le cui caratteristiche sono descritte nella scheda d'ambito allegata al PIT ed i cui contenuti che interessano il territorio comunale di Santa Luce sono i seguenti:

Obiettivi di qualità

Obiettivo 1 - Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo.

Obiettivo 3: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

In relazione alla disciplina statutaria del Piano Paesaggistico regionale ed alle quattro Invarianti, interessano il territorio di Santa Luce i seguenti sistemi e morfotipi, rappresentati nell'"Abaco delle Invarianti" allegato al PPR:

1 Invariante I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

FON_ Sistema Morfogenetico Fondovalle

CBAg_ Sistema Morfogenetico Collina dei Bacini Neo-Quaternari, argille dominanti

CLVr_ Sistema Morfogenetico Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri

CBLr_Sistema Morfogenetico Collina sui Depositi Neo-Quaternari Con Livelli Resistenti

CBAt_Sistema Morfogenetico Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate

La conformità alla disciplina dell'Invariante I è perseguita dal presente P.O.C. attraverso il rispetto delle indagini geologiche del P.O.C., nonché con le norme specifiche per il paesaggio, per il territorio rurale e per le trasformazioni.

2 Invariante II - I caratteri ecosistemici del paesaggio

- Rete degli ecosistemi forestali: matrice forestale ad elevata connettività, nuclei di connessione ed elementi forestali isolati; corridoio ripariale.
- Rete degli ecosistemi agropastorali: nodo degli agroecosistemi, matrice agroecosistemica collinare; agrosistema intensivo.
- Ecosistemi palustri e fluviali: zone umide; corridoi fluviali.
- Ecosistemi rupestri e calanchivi: ambienti rocciosi o calanchivi.
- Elementi funzionali della rete ecologica: corridoio ecologico fluviale da riqualificare (fiume Fine).

Il P.O.C. è conforme alle indicazioni per le azioni relative ai sudescritti elementi strutturali della rete ecologica:e mette in atto strategie che non aggravano le criticità e - ove possibile - tendono a ridurle.

3 Invariante III - Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Il territorio è inserito nel morfotipo "5. Sistema insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare", "5.2 La maglia delle colline livornesi e pisane", la figura specifica componente il mrofotipo è: " Sistema reticolare collinare (a maglia fitta/rada)" la cui descrizione strutturale è la seguente: "Si tratta di un sistema insediativo storico costituito da borghi e piccoli e medi centri, sorti generalmente lungo la viabilità principale di crinale che segue l'andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline plioceniche, e che costituisce un carattere identitario ancora riconoscibile. A seconda della densità dell'insediamento rurale storico e del tipo di colture che caratterizzano i rilievi collinari, la consistenza della maglia viaria che connette i centri si dirada o si infittisce.".

Il P.O.C. è conforme alle relative "Indicazioni per le azioni" attraverso gli articoli delle presenti N.T.A. relativi alla tutela del paesaggio rurale e dell'edificato di interesse storico (nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale) costituito da centri storici, nuclei rurali, complessi ed edifici e loro ambiti di pertinenza.

4 Invariante IV - I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali

Il territorio è interessato dai seguenti morfotipi:

- Morfotipi delle colture erbacee: 5. morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale
- Morfotipi delle colture erbacee: 6. morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
- Morfotipi specializzati delle colture arboree: 12. morfotipo dell'olivicoltura
- Morfotipi complessi delle associazioni colturali: 13. morfotipo dell'associazione fra seminativi e colture arboree
- Morfotipi complessi delle associazioni colturali: 16. morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di

collina

Il P.O.C. è conforme alle relative “Indicazioni per le azioni” attraverso la disciplina per il territorio rurale di cui al Titolo VI delle presenti N.T.A.

5 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio Dlgs 42/2004

Nel territorio comunale di Santa Luce sono presenti i seguenti “beni culturali”, soggetti a tutela ai sensi della Parte Prima del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio:

- Chiesa di Monteforte ed annessa canonica, via vicinale di Monteforte 1
- Podere San Martino e terreni in Pastina, via San Martino 2
- Chiesa di Santa Maria Assunta, Santa Luce
- Chiesa parrocchiale di Santa Lucia, Santa Luce

Nel territorio comunale di Santa Luce non sono presenti “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” ai sensi dell'art. 134, comma 1 lett a) e dell'art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Dlgs 42/2004.

Nel territorio comunale di Santa Luce sono presenti le seguenti aree tutelate per legge di cui all'art. 142, comma 1 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Dlgs 42/2004:

- art.142 comma 1, lett. b) : territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lago di Santa Luce);
- art. 142 comma 1 lett. c) : fiumi, torrenti e corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (individuati in conformità al PIT/PPR nelle cartografie TR-Territorio Rurale del P.O.C.);
- art.142. Comma 1, lett. f) : parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (riserva provinciale Lago di Santa Luce)
- art. 142 comma 1 lett. g) : territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (individuati in conformità al PIT/PPR nelle cartografie TR-Territorio Rurale del P.O.C.);
- art.142 comma 1 lett. m): zone di interesse archeologico (tomba etrusca in località “Le Lenze”).

Il P.O.C. riporta, senza modifica alcuna, l’individuazione delle aree tutelate per legge contenuta nel PIT-PPR, ed in tal senso supera le corrispondenti delimitazioni del Piano Strutturale.

Tale individuazione nelle cartografie del P.O.C. ha valore esclusivamente ricognitivo: in conformità al PIT/PPR, per la delimitazione conformativa delle aree tutelate per legge si deve fare riferimento in ogni caso all’Elaborato 7B del PIT/PPR.

Le aree tutelate per legge sono soggette al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, DLgs 42/2004 ed alla Disciplina dei Beni Paesaggistici, Elaborato 8B del PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, ai sensi degli artt. 137 e 157 dello stesso Codice.

In particolare, per i beni paesaggistici presenti nel territorio di Santa Luce, vigono le seguenti direttive e prescrizioni di cui all' Elaborato 8B del PIT:

- direttive contenute all’art. 7.2 e prescrizioni di cui all’art. 7.3 (territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia: lago di Santa Luce);
- direttive contenute all’art. 8.2 e prescrizioni di cui all’art. 8.3 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua e le relative

sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna);

- direttive contenute all'art. 11.2 e prescrizioni di cui all'art. 11.3 (parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi: riserva provinciale Lago di Santa Luce);
- direttive contenute all'art. 12.2 e prescrizioni di cui all'art. 12.3 (territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento ;
- direttive contenute all'art. 15.2 e prescrizioni di cui all'art. 15.3 (zone di interesse archeologico: tomba etrusca in località "Le Lenze").

Inoltre per la zona di interesse archeologico PI01 denominata "Zona comprendente la necropoli etrusca in loc. 'Le Lenze' " il PIT-PPR contiene apposita scheda che definisce direttive, obiettivi e prescrizioni.

La conformità al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio Dlgs 42/2004 ed alle disposizioni per i Beni Paesaggistici contenute nel PIT-PPR è perseguita dal presente P.O.C. attraverso:

- la esatta individuazione dei beni culturali e paesaggistici derivante dal Codice e dal PIT-PPR;
- le discipline specifiche per tali beni derivanti dal Codice e dal PIT-PPR;
- le discipline generali per la tutela del paesaggio, dei centri storici e degli edifici storici e di valore, contenute nell'articolato delle presenti N.T.A.

Gli interventi nelle aree soggette a vincolo paesaggistico sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica nelle forme previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004), dalle disposizioni regionali in materia e dal Piano Paesaggistico Regionale.

Art. 22 - Disciplina generale per i manufatti privi di rilevanza edilizia e per gli elementi di corredo delle costruzioni

In tutto il territorio, rurale ed urbanizzato, i manufatti privi di rilevanza edilizia e gli elementi di corredo delle costruzioni, realizzabili nelle pertinenze degli edifici o in aderenza ad essi, soggetti o no a titolo abilitativo, devono essere realizzati in modo da non costituire elemento di degrado e da integrarsi con le caratteristiche degli edifici e del paesaggio circostante, sia esso in prevalenza naturale o costruito.

Nel caso di edifici plurifamiliari, i manufatti e gli elementi di cui al presente articolo devono risultare coerenti per l'intero fabbricato.

Le definizioni dei manufatti privi di rilevanza edilizia sono contenute nell'art. 137 della L.R. 65/2014.

Le definizioni degli elementi di corredo delle costruzioni nonché la relativa incidenza sui parametri edilizi ed urbanistici, sono contenute nel Regolamento Regionale D.P.G.R. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Qualora incidenti sui parametri edilizi ed urbanistici, i manufatti e gli elementi di cui al presente articolo sono soggetti ai parametri dell'ambito in cui i fabbricati principali sono inseriti.

E' sempre vietato l'uso di materiali precari e/o di risulta.

Fatte salve norme più restrittive previste per ambiti specifici del territorio rurale e urbanizzato e per gli edifici storici, i manufatti privi di rilevanza edilizia e gli elementi di corredo delle costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- per i manufatti sono prescritte colorazioni adeguate al contesto rurale o urbanizzato in cui sono inserite (verde, marrone, sabbia ecc.); per gli elementi di corredo delle costruzioni sono prescritte colorazioni adeguate o conformi agli edifici preesistenti;

- pergolati nelle pertinenze delle residenze: devono essere realizzati in aderenza al fabbricato principale o ad una distanza max di ml 20,00, max n° 1 pergolato per resede (in alternativa alla tettoia) di sup. max mq 20 per ogni fabbricato principale residenziale, altezza utile HU max ml 2,70, con struttura leggera in legno o metallica , copertura con piante rampicanti o altri materiali ombreggianti (teli, canniccio ecc.) non suscettibili di offrire riparo alle precipitazioni atmosferiche;
- gazebo nelle pertinenze delle residenze: struttura e copertura leggere in legno o metalliche, max n° 1 gazebo per resede di sup. max mq 16 per ogni fabbricato principale residenziale, altezza utile HU max ml 2,70, aperti su tutti i lati, semplicemente ancorati a terra e privi di opere di fondazione;
- pergolati e gazebo nelle pertinenze delle attività turistiche ed agrituristiche devono avere le stesse caratteristiche di cui sopra, con le seguenti superfici massime SE: pergolati max mq 30 per ogni struttura, gazebo max mq 30 per ogni struttura; per strutture composte da più edifici tale superficie massima SE è suddivisibile in max n° 2 manufatti;
- tettoie: devono essere realizzate in aderenza in aderenza al fabbricato principale o ad una distanza max di ml 20,00, con struttura leggera in legno o metallica o struttura tradizionale con pilastri in muratura, max n° 1 tettoia per fabbricato principale (in alternativa al pergolato) di sup. max mq 16, altezza utile HU max ml 2,70;
- pensiline: da realizzare esclusivamente per la protezione di porte e finestre, sup. max indicativa mq 2,00 per apertura, di tipologia tradizionale (struttura in legno e manto in laterizio) o con struttura metallica leggera e copertura metallica o trasparente;
- logge o portici, di profondità < o > ml 2,00, devono essere realizzati in forme tradizionali, su max 2 fronti dell'edificio principale, in coerenza con la tipologia del fabbricato;
- verande: possono costituire parte dell'edificio o suo ampliamento, ove consentito, purché realizzate con materiali durevoli e forme coerenti con il fabbricato principale;
- serre solari: elementi di architettura bioclimatica con esclusiva finalità di risparmio energetico, da dimostrare nella documentazione tecnica richiesta dalle leggi e norme vigenti;
- pavimentazioni esterne costituite da elementi semplicemente appoggiati sul terreno, prive di sottofondi e di giunti stuccati: devono essere realizzate in materiali coerenti con il contesto rurale o urbano (legno, pietra, cotto o materiali diversi con aspetto similare).

Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo sono in ogni caso soggetti alla acquisizione di pareri derivanti da leggi, piani e norme sovraordinati, quali il DLgs 42/2004 ed il PIT/PPR per i beni culturali e paesaggistici e le indagini geologiche di supporto al presente P.O.C.

Alle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'articolo 137 della L.R. 65/2014 non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 3 della L.R. 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua" previa verifica di compatibilità idraulica (vedi comma 9 art. 3 della stessa legge).

TITOLO IV - EFFICIENZA ENERGETICA E FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE

Art. 23 - Regole per il risparmio energetico e la produzione energetica da fonti rinnovabili FER

1 Norme generali per la realizzazione di impianti a FER non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio

L'installazione di impianti di produzione di energie rinnovabili è compatibile con il territorio del Comune di Santa Luce e con le sue risorse, nel rispetto dello Statuto del territorio del Piano Strutturale, del Titolo III delle presenti N.T.A. e con le condizioni di cui alle presenti norme.

Nella produzione di energia rinnovabile devono essere tutelate la risorsa paesaggio e le risorse ambientali essenziali, quali l'acqua, l'aria, il suolo e gli ecosistemi della flora e della fauna.

Ai sensi dell'art. 12 comma 7 del Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità", "Gli impianti di produzione di energia elettrica, di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) [impianti alimentati da fonti rinnovabili programmabili: impianti alimentati dalle biomasse e alla fonte idraulica, ad esclusione, per quest'ultima fonte, degli impianti ad acqua fluente, nonché gli impianti ibridi, di cui alla lettera d)] e c) [impianti alimentati da fonti rinnovabili non programmabili o comunque non assegnabili ai servizi di regolazione di punta: impianti alimentati dalle fonti rinnovabili che non rientrano tra quelli di cui alla lettera b)] possono essere ubicati anche in zone classificate agricole dai vigenti piani urbanistici. Nell'ubicazione si dovrà tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla legge 5 marzo 2001, n. 57, articoli 7 e 8, nonché del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, articolo 14."

L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta al rispetto delle disposizioni normative e regolamentari, di livello nazionale e regionale, vigenti in materia, contenute nelle seguenti norme e piani:

- Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità";
- L.R.T. 39/2005 "Disposizioni in materia di energia", in particolare per il procedimento autorizzatorio;
- Linee Guida nazionali sulle fonti rinnovabili di cui al D.M. 10-9-2010 (che dal 2-1-2011 si applicano anche in Toscana pur in presenza di normativa regionale difforme), che al par. 1.2. stabiliscono che le sole Regioni possono porre limitazioni e divieti in atti di tipo programmatorio o pianificatorio per l'installazione di specifiche tipologie di impianti alimentati a fonti rinnovabili ed esclusivamente nell'ambito e con le modalità di cui al paragrafo 17 "Aree non idonee ";
- D.Lgs. 28/2011 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE";
- per le aree tutelate per legge: "Disciplina dei beni paesaggistici", allegato 8B del PIT/PPR;
- per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici e l'individuazione delle aree non idonee: Legge Regionale della Toscana del 21/03/2011 n. 11: "Disposizioni inerenti la realizzazione di impianti di produzione di

energia elettrica da fonti rinnovabili di energia", modificata dalla L.R. 56/2011 e completata dalla Del. C.R. 26-10-2011 n° 68 e succ. mod. ed int.;

- Del. C.R. dell'11-2-2013 n. 15 che stabilisce "Criteri e modalità di installazione degli impianti fotovoltaici a terra e degli impianti fotovoltaici posti su frangisole" e succ. mod. ed int.;
- allegato A alla Legge Regionale 11/11, sostituito dalla LRT 56/2011, che riporta le aree non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra;
- PAER - Piano Ambientale ed Energetico Regionale approvato il 10-02-2015, che stabilisce gli indirizzi generali sulla realizzazione degli impianti, contiene negli allegati i criteri per la installazione di impianti a biomassa ed eolici e la individuazione delle aree non idonee alla installazione di specifici impianti a biomassa e degli impianti eolici, richiama la individuazione delle aree non idonee al fotovoltaico a terra già effettuata dalla LRT 11/2011;
- allegato 1a al PIT/PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" e allegato 1b al PIT/PPR "Norme comuni energie rinnovabili - impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio", che riportano nel PIT/PPR gli allegati del PAER.

Il presente P.O.C., in presenza di questo quadro normativo e legislativo generale, non può operare tramite divieti specifici alla installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile in aree del territorio di sua competenza, ma fornisce indicazioni, detta congrue modalità di inserimento, stabilisce specifiche su zone determinate che anche gli impianti a FER devono rispettare, quali integrazioni ai criteri di inserimento a quanto determinato dalla Regione Toscana.

Per tutti gli impianti di cui al presente articolo è comunque necessario effettuare una verifica di compatibilità paesaggistica, ~~assoggettata al controllo e all'approvazione della Commissione per il Paesaggio,~~ rispetto alle seguenti condizioni:

- salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche, nel rispetto del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, dello Statuto del Piano Strutturale, del Titolo III delle presenti Norme;
- tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici, dei complessi e dei borghi, della viabilità e delle loro relazioni con il contesto;
- la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione deve essere limitata ai casi in cui le condizioni geomorfologiche od altre condizionalità inderogabili ne rendano impossibile l'interramento.

Alla realizzazione degli impianti possono essere collegati percorsi e strutture per la didattica ambientale, in connessione con i progetti di paesaggio per l'escursionismo, la ricettività diffusa e la didattica ambientale ammessi dalle presenti Norme.

Art. 24 - Tipi di impianti

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

Ai fini delle presenti Norme gli impianti fotovoltaici e solari termici sono così definiti:

- fotovoltaici e solari termici integrati alle coperture fra cui ad esempio le tegole fotovoltaiche;
- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici, adiacenti e pa-

ralleli ad esse;

• fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati sulle coperture, distaccati da queste e con diversa inclinazione, o a terra;

Ai fini delle presenti Norme gli impianti a FER sono così definiti in base alle finalità produttive:

• per autoconsumo;

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

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

1 Impianti solari e fotovoltaici < 5kw

Negli ambiti A e BA, nei Nuclei Rurali, nelle aree soggette a Piani di Recupero ed in generale negli edifici realizzati ante 1954, gli impianti solari termici e fotovoltaici per autoconsumo e/o comunque di potenza inferiore a 5 kw devono essere integrati alle coperture di edifici e manufatti.

Negli altri ambiti ed in generale negli edifici realizzati post 1954, gli impianti solari termici e fotovoltaici possono essere integrati o parzialmente integrati alle coperture di edifici e manufatti.

2 Impianti eolici

Gli impianti micro-eolici domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali sono ammessi senza limitazioni.

La localizzazione degli impianti deve rispettare l'allegato 1 al Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER) che indica le "Aree non idonee agli Impianti Eolici".

3 Impianti idroelettrici

La realizzazione di nuovi impianti idroelettrici è ammessa alle condizioni previste dai piani, leggi e norme regionali e nazionali vigenti.

La valutazione di nuovi impianti idroelettrici, non destinati all'autoconsumo né alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, deve comprendere la verifica di attuazione e di efficienza degli impianti di produzione di energia di questo tipo progettati, realizzati od in corso di realizzazione sul territorio comunale.

4 Impianti a biomasse e biogas

La realizzazione di nuovi impianti per produzione energetica da biomasse e biogas è ammessa alle condizioni previste dai piani, leggi e norme regionali e nazionali citati.

Gli impianti a biomasse devono assicurare lo sviluppo della filiera di gestione del bosco e di recupero di residui vegetali, agricoli e forestali, anche ai fini di presidio del territorio, di manutenzione del patrimonio boschivo, di riduzione della vulnerabilità e del rischio geo-morfologico e idrogeologico.

La valutazione di nuovi impianti a biomasse, non destinati all'autoconsumo né alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, deve comprendere la verifica di attuazione e di efficienza degli impianti di questo tipo progettati, realizzati od in corso di realizzazione sul territorio comunale.

La localizzazione degli impianti deve rispettare l'allegato 2 al Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER) che indica le "Aree non idonee Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse".

5 Geotermia superficiale

Sono sempre ammessi gli impianti geotermici superficiali, detti anche a bassa entalpia, per la climatizzazione degli edifici, che sfruttano lo scambio termico con il sottosuolo superficiale mediante pompe di calore.

Di tale impianti deve essere dimostrata l'efficienza energetica attraverso il rapporto fra il calore immesso e estratto dall'edificio e l'energia necessaria per la pompa di calore.

Gli impianti devono essere realizzati all'interno degli edifici, o nelle pertinenze o negli annessi esistenti, e non possono dare luogo alla realizzazione di annessi o manufatti edilizi di alcun tipo, ad eccezione dei minimi volumi tecnici eventualmente necessari per la protezione dell'impianto, da rimuovere alla conclusione dell'esercizio.

Art. 25 - Siti non idonei per impianti solari e fotovoltaici > 5 kw

L'allegato alla Legge Regionale 21 marzo 2011, n. 11 "Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia", integrato dalla Provincia di Pisa ai sensi dell'art. 7 della stessa legge ("Criteri di individuazione delle aree da perimetrare a cura della Provincia"), nonché l'Allegato 3 del Piano Ambientale ed Energetico Regionale P.A.E.R. "Aree non idonee agli impianti fotovoltaici a terra - Approvate già con Legge Regionale 21 marzo 2011, n. 11", definiscono i siti non idonei per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici > 5 kw, che per il territorio di Santa Luce si elencano di seguito con le relative discipline.

- Aree e beni immobili di notevole interesse culturale come individuati ai sensi artt.10 e 11 del D.Lgs 42/04 sono siti *non idonei* alla installazione di impianti solari e fotovoltaici a terra > 5 kW.

- Aree e immobili vincolati ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/04 sono siti *non idonei* alla installazione di impianti solari e fotovoltaici a terra > 5 kW *con le seguenti eccezioni*:

• impianti con potenza fra 5 e 200 kW sono ammessi in aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico (edifici realizzati dopo il 1954));

• impianti con potenza fra 5 e 200 kW sono ammessi in aree degradate così definite:

a) le cave dismesse e non ripristinate, le aree individuate dalla vigente pianificazione in materia di attività estrattive e non ancora ripristinate, con l'esclusione di quelle aree e siti riconosciuti di valore storico-culturale, testimoniale e paesaggistico dal PIT/PPR; sono esclusi dalla presente eccezione i siti di cava che da P.S. sono "Ambiti di riqualificazione delle cave";

b) aree ove è stata condotta l'attività di discarica ovvero aree ove è stata condotta l'attività di deposito di materiali inerti, fatto salvo quanto previsto dalle normative di settore in materia di bonifica dei siti inquinati e ripristino ambientale dei siti di cava dismessi, purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico e privo di platee in cemento a terra;

c) i siti minerari dismessi inseriti nel piano regionale e nei piani provinciali di bonifica nonché compresi e disciplinati negli atti di pianificazione territoriale di enti preposti alla tutela ambientale approvati dalla Regione e le aree di discarica mineraria; è escluso dalla presente eccezione il sito delle miniere di alabastro destinato ad ecomuseo in loc. Marmolaio;

• impianti con potenza fra 5 e 200 kW sono ammessi se attività connesse all'agricoltura, svolte da imprenditori agricoli ai sensi dell'articolo 2135 c.c. e nei limiti indicati dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 6 luglio 2009, paragrafo 4, purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto

paesaggistico, privo di platee in cemento a terra, e comunque entro il limite massimo di 1 MW. L'imprenditore agricolo può svolgere tali attività anche tramite la partecipazione a EsCO (Società servizi energetici, istituite e riconosciute secondo le normative vigenti in materia) purché la superficie occupata dall'impianto fotovoltaico non sia superiore al 10 per cento della superficie agricola utile (SAU), per potenza nominale complessiva inferiore a 200 kW; per impianti di potenza superiore a tale limite e, comunque entro il limite massimo di 1 MW, per ogni 10 kW di potenza installata oltre i 200 kW deve essere dimostrata la disponibilità di almeno un ettaro di terreno agricolo;

• non sono in alcun caso ammessi impianti con potenza superiore a 200 kW.

- Zone all'interno di coni visivi e panoramici / Aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale: sono siti *idonei* alla installazione di impianti solari e fotovoltaici a terra con potenza fra 5 e 20 kW; sono siti *non idonei* alla installazione di impianti solari e fotovoltaici a terra con potenza fra 20 e 200 kW con le seguenti eccezioni:

• impianti con potenza fra 20 e 200 kW sono ammessi in aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico (edificato dopo il 1954).

• impianti con potenza fra 20 e 200 kW sono ammessi in aree degradate così definite:

a) le cave dismesse e non ripristinate, le aree individuate dalla vigente pianificazione in materia di attività estrattive e non ancora ripristinate, con l'esclusione di quelle aree e siti riconosciuti di valore storico-culturale, testimoniale e paesaggistico dal PIT/PPR; sono esclusi dalla presente eccezione i siti di cava che da P.S. sono "Ambiti di riqualificazione delle cave";

b) aree ove è stata condotta l'attività di discarica ovvero aree ove è stata condotta l'attività di deposito di materiali inerti, fatto salvo quanto previsto dalle normative di settore in materia di bonifica dei siti inquinati e ripristino ambientale dei siti di cava dismessi, purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico e privo di platee in cemento a terra;

c) i siti minerari dismessi inseriti nel piano regionale e nei piani provinciali di bonifica nonché compresi e disciplinati negli atti di pianificazione territoriale di enti preposti alla tutela ambientale approvati dalla Regione e le aree di discarica mineraria; è escluso dalla presente eccezione il sito delle miniere di alabastro destinato ad ecomuseo in loc. Marmolaio;

• impianti con potenza fra 20 e 200 kW sono ammessi se attività connesse all'agricoltura, svolte da imprenditori agricoli ai sensi dell'articolo 2135 c.c. e nei limiti indicati dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 6 luglio 2009, paragrafo 4, purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico, privo di platee in cemento a terra, e comunque entro il limite massimo di 1 MW. L'imprenditore agricolo può svolgere tali attività anche tramite la partecipazione a EsCO (Società servizi energetici, istituite e riconosciute secondo le normative vigenti in materia) purché la superficie occupata dall'impianto fotovoltaico non sia superiore al 10 per cento della superficie agricola utile (SAU), per potenza nominale complessiva inferiore a 200 kW; per impianti di potenza superiore a tale limite e, comunque entro il limite massimo di 1 MW, per ogni 10 kW di potenza installata oltre i 200 kW deve essere dimostrata la disponibilità di almeno un ettaro di terreno agricolo;

• non sono in alcun caso ammessi impianti con potenza superiore a 200 kW.

Le "Zone all'interno di coni visivi e panoramici" e le "Aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale" insieme coprono l'intero territorio comunale di Santa Luce, fatta eccezione per modeste porzioni a sud-

ovest, in prossimità della linea ferroviaria, individuate nella cartografia del territorio rurale.

- ZSC lago di Santa Luce (area naturale protetta) è sito *idoneo* alla installazione di impianti solari e fotovoltaici a terra con potenza fra 5 e 20 kW; è sito *non idoneo* alla installazione di impianti solari e fotovoltaici a terra con potenza superiore a 20 kW con le seguenti eccezioni:

• impianti con potenza superiore a 20 kW sono ammessi in aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico ;

• impianti con potenza superiore a 20 kW sono ammessi in aree degradate così definite:

a) le cave dismesse e non ripristinate, le aree individuate dalla vigente pianificazione in materia di attività estrattive e non ancora ripristinate, con l'esclusione di quelle aree e siti riconosciuti di valore storico-culturale, testimoniale e paesaggistico dal PIT/PPR; sono esclusi dalla presente eccezione i siti di cava che da P.S. sono "Ambiti di riqualificazione delle cave";

b) aree ove è stata condotta l'attività di discarica ovvero aree ove è stata condotta l'attività di deposito di materiali inerti, fatto salvo quanto previsto dalle normative di settore in materia di bonifica dei siti inquinati e ripristino ambientale dei siti di cava dismessi, purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico e privo di platee in cemento a terra;

c) i siti minerari dismessi inseriti nel piano regionale e nei piani provinciali di bonifica nonché compresi e disciplinati negli atti di pianificazione territoriale di enti preposti alla tutela ambientale approvati dalla Regione e le aree di discarica mineraria; è escluso dalla presente eccezione il sito delle miniere di alabastro destinato ad ecomuseo in loc. Marmolaio;

• impianti con potenza superiore a 20 kW sono ammessi se attività connesse all'agricoltura, svolte da imprenditori agricoli ai sensi dell'articolo 2135 c.c. e nei limiti indicati dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 6 luglio 2009, paragrafo 4, purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico, privo di platee in cemento a terra, e comunque entro il limite massimo di 1 MW. L'imprenditore agricolo può svolgere tali attività anche tramite la partecipazione a EsCO (Società servizi energetici, istituite e riconosciute secondo le normative vigenti in materia) purché la superficie occupata dall'impianto fotovoltaico non sia superiore al 10 per cento della superficie agricola utile (SAU), per potenza nominale complessiva inferiore a 200 kW; per impianti di potenza superiore a tale limite e, comunque entro il limite massimo di 1 MW, per ogni 10 kW di potenza installata oltre i 200 kW deve essere dimostrata la disponibilità di almeno un ettaro di terreno agricolo;

- Aree e immobili vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/04 (ex Galasso) sono siti *idonei* alla installazione di impianti solari e fotovoltaici a terra con potenza fra 5 e 20 kW; sono siti *non idonei* alla installazione di impianti solari e fotovoltaici a terra con potenza fra 20 e 200 kW con le stesse eccezioni delle "Zone all'interno di coni visivi e panoramici" di cui sopra; non sono in alcun caso ammessi impianti con potenza superiore a 200 kW.

Ulteriori limitazioni possono derivare dalla disciplina del P.A.I. Arno in relazione alla pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.

Gli impianti fotovoltaici a terra sono ammessi all'interno delle aree urbanizzate di recente formazione destinate ad insediamenti produttivi, commerciali e per servizi come identificate nel presente P.O.C. (art. 5 L.R. 11/2011), ad eccezione dei centri storici e delle aree storiche assimilate (ambiti A e BA).

Art. 26 - Efficienza energetica degli insediamenti e degli edifici

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti, comprese le ristrutturazioni urbanistiche, prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs 28/2011, del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26/06/2015 e succ. mod. ed int, secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 dello stesso D.Lgs.

Per il D.Lgs 28/2011 "edificio di nuova costruzione" è quello per cui la richiesta di titolo edilizio è stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del DLgs (29-03-2011); "edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante" è l'edificio demolito e ricostruito, o l'edificio di SE > mq 1.000 soggetto a ristrutturazione integrale dell'involucro.

Le soglie percentuali del cit. all. 3 sono ridotte del 50% negli ambiti urbani A e BA, negli ambiti soggetti a Piano di Recupero, nei Nuclei Rurali e negli edifici, manufatti o complessi edilizi costruiti anteriormente al 1954.

L'inosservanza di tale obbligo comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

Per le prescrizioni minime di efficienza energetica per i nuovi edifici e le manutenzioni straordinarie, la DIR 2010/31/UE è recepita attraverso la modifica del D.Lgs. 192/2005 apportata con la Legge 90/2013 e con l'emanazione del Decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia" che stabilisce i nuovi requisiti minimi obbligatori di prestazione energetica degli edifici.

Nel rispetto delle leggi e normative vigenti, la progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione comportanti nuova edificazione e da ristrutturazioni urbanistiche, nonché la progettazione degli edifici, di iniziativa pubblica o privata, deve comunque tener conto dei seguenti elementi:

- standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici;
- garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
- garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
- garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
- garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati;
- adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
- utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
- uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato.

TITOLO V - DISCIPLINA DEL RECUPERO E DELLA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 27 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono descritti nella L.R. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

In relazione alle specificità del territorio di Santa Luce, i suddetti interventi sono soggetti a prescrizioni ulteriori, in aggiunta alle definizioni di legge, specificati come segue.

Per la definizione dei parametri urbanistico-edilizi si deve sempre fare riferimento al D.P.G.R. 39/R del 2018, "Regolamento regionale sull'unificazione dei parametri edilizi ed urbanistici per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente devono rispettare le caratteristiche dei fabbricati, devono inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano e paesaggistico di riferimento, devono rispettare la morfologia del tessuto in cui sono inseriti e le tipologie architettoniche dell'edilizia storica e tradizionale; gli interventi che comportino ampliamenti o modiche della sagoma degli edifici esistenti devono configurarsi come addizione tipologica nel rispettando delle regole di accrescimento del fabbricato.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è da intendersi come recupero fisico di fabbricati esistenti - con caratteristiche di edificio non temporaneo - e non come recupero volumetrico, tramite demolizione e ricostruzione, di edifici, annessi ed altri manufatti ad uso specialistico e/o di manufatti accessori, precari o realizzati con materiali leggeri e temporanei.

Gli annessi ed i manufatti di cui sopra, ancorché legittimi o legittimati, non costituiscono quindi di fatto volumetria disponibile per altri usi tramite interventi di sostituzione o di ristrutturazione, ma sono soggetti a prescrizioni specifiche definite per ogni ambito dalle presenti N.T.A.

Tutti gli interventi devono essere specificamente ammessi dalle presenti Norme per l'edificio o per l'ambito e devono rispettare le presenti N.T.A., in particolare l'art. 28 "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati".

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono così ulteriormente nominati e specificati:

MO Manutenzione ordinaria

MS-l Manutenzione straordinaria

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici.

In relazione alla loro entità e collocazione gli interventi sono soggetti a titoli edilizi diversi.

RES-l Restauro e risanamento conservativo leggero

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

In relazione alla loro entità gli interventi sono soggetti a titoli edilizi diversi, in particolare se riguardano le parti strutturali dell'edificio e/o se comportano mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso.

RC-1 Ristrutturazione edilizia conservativa leggera

Interventi edilizi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione dell'edificio ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Comprendono gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8 febbraio 2010, n. 5 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti".

In questa categoria di intervento non è ammesso lo svuotamento dell'involucro edilizio.

RC-p Ristrutturazione edilizia conservativa pesante

Interventi edilizi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione dell'edificio ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Gli interventi possono comportare la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, purché siano rispettate le prescrizioni di tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati di cui all'Art. 28 delle presenti NTA.

Comprendono gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8 febbraio 2010, n. 5 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti".

Pert Interventi pertinenziali

Gli interventi pertinenziali possono essere sinteticamente qualificati come segue:

- la realizzazione di volumetrie aggiuntive è subordinata alla presenza dell'edificio principale, sia in territorio urbanizzato che agricolo;
- le volumetrie aggiuntive devono costituire pertinenze del predetto edificio principale e devono essere sprovviste di autonomia fisico-funzionale;
- non devono costituire interventi di nuova edificazione e pertanto non devono incidere sul carico urbanistico.

Gli interventi pertinenziali, come sopra configurati, comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di una volumetria aggiuntiva non superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio medesimo, compresa l'eventuale la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.

Comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

Gli interventi pertinenziali devono sempre prevedere la riqualificazione delle intere aree di pertinenza dei fabbricati mediante il recupero di eventuali manufatti e superfetazioni legittimi, nonché la contestuale eliminazione di quelli precari od incongrui.

AddVol Addizioni volumetriche

Addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente (volume aggiuntivo VE definito in % rispetto alla volumetria complessiva dell'edificio medesimo

per singoli ambiti, interventi e/o edifici).

Le addizioni volumetriche devono rispettare le regole tipologiche di accrescimento dell'edificio per dare luogo ad una configurazione complessiva organica ed unitaria, devono corrispondere a forme, tipologie e materiali tradizionali e devono sempre prevedere la riqualificazione delle intere aree di pertinenza dei fabbricati mediante il recupero di eventuali manufatti e superfetazioni legittimi, nonché la contestuale eliminazione di quelli precari od incongrui.

L'entità delle addizioni volumetriche nei diversi ambiti è stabilita dalle presenti NTA.

RR1 Ristrutturazione edilizia ricostruttiva leggera

Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti.

Per fedele ricostruzione si intende quella realizzata nel rispetto della sagoma, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non comportante modifiche di volumetria complessiva, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

Sono esclusi gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, diversi da quelli situati in aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del Codice, nonché gli immobili ricadenti negli Ambiti A / Centri Storici.

RR2 Ristrutturazione edilizia ricostruttiva pesante

Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti. anche con diversi sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico; tali interventi possono prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dalle presenti NTA per specifici ambiti, incrementi di volumetria complessiva anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana in aree connotate dalla presenza di degrado urbanistico o socio-economico.

Sono esclusi gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, diversi da quelli situati in aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del Codice, nonché gli immobili ricadenti negli Ambiti A / Centri Storici.

RR3 Ristrutturazione edilizia ricostruttiva per edifici soggetti a determinate tutele paesaggistiche e/o in ambiti A / Centri Storici

Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria complessiva.

RRRipr Ristrutturazione edilizia ricostruttiva per ripristino

Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e

configurazione, attraverso interventi di ricostruzione.

Eventuali incrementi di volumetria complessiva connessi a questi interventi sono definiti nei diversi ambiti dalle presenti NTA.

Se eseguiti su immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio o su immobili ricadenti all'interno delle zone omogenee A di cui al d.m. 1444/1968 o ad esse assimilate (nel POC Art. 65 - Ambiti A/Centri Storici), gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria complessiva.

Non è compreso in questa categoria alcun tipo di intervento di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

Ripr Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti

Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, diversi da quelli costituenti interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

Eventuali incrementi di volumetria complessiva connessi a questi interventi sono definiti nei diversi ambiti dalle presenti NTA.

SostEd Sostituzione edilizia art. 134 c.1 lett. l)-1° par.

Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti anche con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dalle presenti N.T.A. per i diversi ambiti del P.O.C., anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione o destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

Possono comportare una diversa collocazione dell'edificio ricostruito rispetto a quello preesistente.

Eventuali incrementi di volumetria complessiva connessi a questi interventi sono definiti nei diversi ambiti dalle presenti NTA.

RU Ristrutturazione urbanistica

Interventi rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale

BA Eliminazione di barriere architettoniche

Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, nel rispetto della normativa vigente.

Possono comportare la realizzazione di ascensori esterni e di manufatti che alterino la sagoma dell’edificio.

L’aumento delle volumetrie esistenti per l'eliminazione di BA è consentito solo in edifici privi di valore storico e all’esterno delle zone A, salvo casi particolari, per i quali devono essere adottate soluzioni architettoniche coerenti con le caratteristiche storiche dell'edificio e del suo intorno.

In relazione alla loro entità e collocazione gli interventi sono soggetti a titoli edilizi diversi.

Demolizioni senza ricostruzioni

Le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione sono ammesse esclusivamente per edifici e manufatti edificati dopo il 1954 e privi di qualsiasi valore storico-testimoniale.

Interventi sul P.E.E. da parte di imprenditori agricoli

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo da parte degli imprenditori agricoli, diversi dai precedenti (addizioni volumetriche, trasferimenti di volumetrie, frazionamenti), sono regolati dalla L.R. 65/2014, dal regolamento attuativo per il territorio rurale e dalla disciplina per il territorio rurale di cui alle presenti N.T.A. (Titolo VI).

Art. 28 - Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati

Il patrimonio edilizio storico deve essere tutelato, conservato, riqualificato e valorizzato come documento della cultura, con il riconoscimento dei valori architettonici, paesaggistici, storici, artistici e testimoniali e tipo-morfologici (compresi la giacitura, le relazioni con altri edifici, la viabilità, le pertinenze, le caratteristiche edilizie, i materiali e le tecniche utilizzate, i particolari costruttivi e decorativi).

Tutti gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le caratteristiche del fabbricato storico ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano e paesaggistico di riferimento, rispettando la morfologia del tessuto in cui sono inseriti e le tipologie architettoniche dell'edilizia storica e tradizionale.

Il P.O.C. riconosce i seguenti edifici di valore artistico, storico, architettonico, tipologico e/o testimoniale:

- complessi ed edifici soggetti a vincolo monumentale (parte II del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio) specificamente individuati dal P.O.C.;
- complessi ed edifici di valore storico, architettonico, tipologico e testimoniale specificamente individuati dal P.O.C. (inseriti in elenchi e schedature redatti dal Comune, dalla Provincia o da altri enti o presenti nel Catasto Leopoldino come da tav. 4 del P.S.);
- complessi ed edifici realizzati fino al 1954 (non ricadenti nei tipi precedenti).

Tali complessi ed edifici costituiscono patrimonio edilizio storico soggetto a tutela, conservazione e valorizzazione in qualsiasi parte del territorio comunale siano situati ed in tutti gli ambiti, sia del territorio urbanizzato sia del territorio rurale.

Per l'attribuzione della datazione, i complessi, gli edifici e loro parti non individuati specificamente dal P.O.C. e non ricadenti in zona A, che non siano realizzati con certezza dopo il 1954, deve essere sempre documentata la datazione attraverso cartografie e fotografie storiche (disponibili anche on-line sugli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana) preliminarmente allo svolgimento di interventi edilizi ed urbanistici di qualsiasi categoria.

Unicamente come riferimento per la verifica della storicità e del valore degli edifici, può essere consultata la "Variante al Programma di Fabbricazione con disciplina degli interventi sul P.E.E." approvata dalla R.T. nel 1982 ai sensi della L.R. 59/80 e disponibile presso l'U.T. Del Comune di Santa Luce.

In caso di datazione dubbia, di assenza di documentazione o di sovrapposizione di dati, dovrà essere rispettata la norma più restrittiva.

Tutti gli interventi su complessi ed edifici di valore di cui sopra, o su loro parti, devono essere realizzati nel rispetto degli elementi architettonici, artistici, tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la rimozione, la distruzione o il rifacimento in forme diverse dall'originale dei seguenti elementi: solai, scale interne ed esterne, coperture;
- non è ammessa la demolizione di soffitti e solai voltati;
- non è ammessa la demolizione di solai in legno di particolare valore; i solai in legno privi di particolare valore possono essere sostituiti con solai con caratteristiche analoghe ai preesistenti senza modifiche di quota se non per quanto strettamente necessario per esigenze strutturali o di isolamento termo-acustico;
- non è ammessa la realizzazione di nuove aperture esterne;
- non è ammessa l'apertura di varchi interni di luce netta > cm 110 e h > cm 220 su muri portanti e storici di spessore superiore a cm. 40;
- gli interventi sulle facciate devono essere coerenti con l'immagine storica e/o storicizzata dell'edificio nelle finiture, nei colori e nei materiali utilizzati;
- gli infissi devono essere di tipologia, forme e materiali analoghi agli infissi tradizionali; è ammessa l'installazione di infissi in pvc purché di forma, finitura e colore analoghi agli infissi tradizionali in legno;
- non è ammessa l'installazione di serrande e avvolgibili;
- devono essere conservati e tutelati tutti gli elementi decorativi presenti (bozzati e bugnati, cornici marcapiano, cornici sotto-gronda, cornici di porte e finestre, travi e piedritti in pietra, elementi in pietra, in cotto, in marmo, in intonaco ecc.);
- gli aggetti di gronda devono essere conservati e/o ripristinati nelle forme originali; non è ammesso l'utilizzo di solette in cemento armato;
- non è consentito l'incremento del numero di piani;
- canali di gronda e pluviali devono essere realizzati in rame od in lamiera verniciata color rame;
- non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate, quali canne fumarie, macchine per il condizionamento, antenne di qualsiasi tipo; le canne fumarie necessarie per il rispetto delle normative vigenti devono essere installate sulle facciate secondarie e rivestite con cassette in muratura o cartongesso intonacato; antenne e parabole devono essere installate in copertura;
- abbaini e comignoli devono essere realizzati secondo le tipologie tradizionali;
- le coloriture delle facciate devono rispettare le tonalità tipiche del luogo ed essere concordate con l'A.C.;
- le eventuali nuove distribuzioni interne non possono comprendere l'eliminazione di muri portanti e devono essere coerenti con le tipologie storiche e tradizionali;
- non è ammessa la distruzione di decorazioni interne e affreschi esterni e interni;
- è ammesso l'inserimento di elementi interni leggeri quali scale metalliche, soppalchi, lucernari, purché non alterino la struttura storica del fabbricato;
- è ammessa la installazione di impianti per la produzione di energia solare o fotovoltaica, purché integrati nelle coperture e limitati ad una superficie non superiore al 25% dell'intera superficie della copertura;
- sono ammessi modesti incrementi negli spessori dei solai e nell'altezza massima del fabbricato,

esclusivamente per rispondere ad esigenze tecniche o strutturali, fra cui l'isolamento termico e l'adeguamento delle strutture alle normative antisismiche.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni suddette solo nei seguenti casi:

- ripristino di situazioni storiche originarie successivamente alterate, purché adeguatamente documentate con rilievi e/o saggi stratigrafici;
- ripristino di aperture precedentemente tamponate;
- apertura di nuove finestre sulle facciate analoghe alle aperture esistenti, purché finalizzate a conseguire l'unitarietà della configurazione della facciata stessa;
- modesti adeguamenti di aperture esistenti purché coerenti con le dimensioni e gli allineamenti delle aperture esistenti;
- realizzazione di nuove aperture al piano terra per l'inserimento di attività connesse alla residenza (commercio di vicinato, artigianato di servizio, servizi pubblici) purché realizzate in forme e dimensioni coerenti con la tipologia del fabbricato e che non comportino la distruzione o la alterazione delle strutture e degli apparati decorativi di valore storico-artistico e/o testimoniale;
- apertura di piccole finestre sulle facciate secondarie, finalizzate all'aerazione di bagni, purché realizzate in forme e dimensioni coerenti con la tipologia del fabbricato;
- rimozione di scale interne non storiche ed incongrue con le caratteristiche del fabbricato e sostituzione con scale di tipologia, collocazione e materiali tradizionali;
- ripristini di elementi o configurazioni storiche preesistenti, purché adeguatamente documentate.

~~Tutti gli interventi in deroga sono soggetti al parere vincolante della Commissione Paesaggistica.~~

Fatte salve le prescrizioni più restrittive previste per singoli ambiti od edifici, sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico, in qualunque ambito gli edifici siano collocati, , sono ammessi gli interventi di seguito descritti, in relazione alle caratteristiche storiche degli edifici stessi.

- <u>Complessi ed edifici, o loro parti, soggetti a vincolo monumentale</u>

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RES Restauro e risanamento conservativo

RRRipr Ristrutturazione edilizia ricostruttiva per ripristino

BA Eliminazione di barriere architettoniche

- <u>Complessi ed edifici, o loro parti, di valore storico, architettonico, tipologico e testimoniale, specificamente individuati dal P.O.C.</u>

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RES Restauro e risanamento conservativo

RC-L Ristrutturazione edilizia conservativa leggera

RRRipr Ristrutturazione edilizia ricostruttiva per ripristino

BA Eliminazione di barriere architettoniche

- Complessi ed edifici o loro parti realizzati fino al 1954 compreso non ricadenti nei tipi precedenti

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RES Restauro e risanamento conservativo

RC-L Ristrutturazione edilizia conservativa leggera

RC-P Ristrutturazione edilizia conservativa pesante

RRRipr Ristrutturazione edilizia ricostruttiva per ripristino

BA Eliminazione di barriere architettoniche

Su edifici minori ad uso accessorio, annessi e superfetazioni realizzati prima del 1954, purché privi di qualsiasi valore anche testimoniale e che costituiscano motivo di degrado architettonico e paesaggistico sono ammessi anche gli interventi di tipo 'RR1-Ristrutturazione edilizia ricostruttiva leggera' e 'RR3-Ristrutturazione edilizia ricostruttiva per edifici soggetti a determinate tutele paesaggistiche ed in ambiti A / Centri Storici'; tali interventi devono essere accompagnati da analisi approfondite sugli edifici e sui contesti di riferimento che ne dimostrino la totale assenza di valori e la necessità di recupero del degrado.

Al di fuori delle zone A, per i ruderi di edifici storici, non soggetti a vincolo di cui alla Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e che abbiano perso qualsiasi valore storico, architettonico e/o testimoniale, possono essere ammessi interventi di tipo 'Ripr-Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti', che possono comportare anche modeste modifiche al sedime per esigenze vincolistiche o geomormologiche del territorio.

Non è comunque ammessa la demolizione di alcun tipo di edificio o manufatto, anche se ad uso accessorio, di annesso agricolo e simili, che rivesta interesse storico, architettonico, paesaggistico e testimoniale e/o costituisca documento della vita materiale locale per tipologia, materiali, tecniche edilizie, pur se privo di particolari valori storico-architettonici.

Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili BA devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici.

Tutte le azioni che prevedono lavori di scavo ed anche gli interventi di riqualificazione dei centri storici o ristrutturazioni di singoli edifici storici, in relazione a opere sia pubbliche sia private, devono essere condotti tenendo conto dell'eventualità di dare luogo alla scoperta di manufatti di interesse culturale sepolti nel sottosuolo o reimpiegati nelle murature. Eventuali ritrovamenti devono seguire le disposizioni del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio DLgs 42/2004.

Dove possibile, gli interventi di recupero e ristrutturazione di edifici realizzati ante 1954 devono prevedere specifiche modalità progettuali finalizzate alla conservazione/recupero/creazione di rifugi e spazi utili alla fauna, nel rispetto degli obblighi di tutela della fauna previsti dalla normativa vigente, nonché la necessità di prevedere adeguate modalità di illuminazione degli edifici laddove diano presenti colonie di chirotteri (vedi "Linee guida per la conservazione dei chirotteri negli edifici", MinAmbiente 2009).

Art. 29 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico

Per gli edifici e annessi realizzati con certezza dopo il 1954 e privi di interesse storico e architettonico, situati nel territorio urbanizzato, oppure situati nel territorio rurale ma con destinazione d'uso diversa da quella agricola, sono sempre ammessi i seguenti interventi, fatte salve ulteriori limitazioni e prescrizioni derivanti dalle norme dell'ambito di appartenenza:

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RES Restauro e risanamento conservativo

RC-L Ristrutturazione edilizia conservativa leggera

RC-P Ristrutturazione edilizia conservativa pesante

RR1 Ristrutturazione edilizia ricostruttiva leggera

RR2 Ristrutturazione edilizia ricostruttiva pesante

RR3 Ristrutturazione edilizia ricostruttiva per edifici soggetti a determinate tutele paesaggistiche ed in ambiti A / Centri Storici

RRRipr Ristrutturazione edilizia ricostruttiva per ripristino

BA Eliminazione di barriere architettoniche

Ripr Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti

Pert Interventi pertinenziali

AddVol Addizioni volumetriche

SostEd Sostituzione edilizia

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di Sostituzione edilizia devono essere accompagnati da analisi approfondite sugli edifici e sui contesti di riferimento che ne dimostrino la totale assenza di valori e la necessità di recupero del degrado.

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti, compresi quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (BA), devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici e del contesto urbano o rurale di riferimento.

Gli interventi pertinenziali, gli ampliamenti e le addizioni ad edifici esistenti, se consentiti, devono configurarsi come addizione tipologica e rispettando le regole di accrescimento del fabbricato.

Interventi diversi sono previsti e definiti dalle norme per singoli ambiti.

~~Quando ammessi dalle presenti norme in relazione alla datazione degli edifici e dalle norme specifiche di ambito, gli interventi che prevedono la demolizione di edifici o di parti di essi in ambiti A, BA e nei nuclei rurali sono sempre soggetti al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.~~

Art. 30 - Modalità di intervento su edifici ed aree già assoggettati a Piano di Recupero

I Piani di Recupero vigenti sono validi fino alla scadenza e sono prevalenti rispetto alle norme del presente P.O.C. Allo scadere dei Piani di Recupero le aree e gli edifici ricadono nelle Norme del presente P.O.C. prescritte per l'ambito di appartenenza e per la datazione.

Le schedature, le analisi, le prescrizioni eventualmente contenute nei P. di R. scaduti rimangono valide come quadro conoscitivo per gli interventi sugli edifici interessati, fino ad eventuale aggiornamento.

Le categorie di intervento ammissibili sugli edifici compresi in Piani di Recupero, la cui vigenza è scaduta, sono quelle prescritte dalle presenti norme in relazione alla datazione degli edifici ed all'ambito di appartenenza, e devono in ogni caso essere coerenti con gli eventuali interventi di maggior tutela e/o ulteriore conservazione previsti dai Piani di Recupero, ancorché scaduti.

Art. 31 - Piani di Recupero e Progetti Unitari Convenzionati

1 Piani di Recupero

I Piani di Recupero sono definiti dall'art. 119 della L.R. 65/2014 e succ. mod. ed int. e costituiscono strumenti

urbanistici di dettaglio di attuazione del Piano Operativo.

E' richiesta la redazione di un Piano di Recupero per i progetti urbanistici rivolti a modificare e/o sostituire porzioni estese dell'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d' interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, quando si prevedano interventi di trasformazione rilevante di complessi di edifici, di aree pubbliche e private, di viabilità, di isolati, di infrastrutture, che per complessità, per soggetti interessati, per estensione necessitino della procedura urbanistica prevista per i P. di R. (adozione, pubblicazione, osservazioni, approvazione in Consiglio Comunale).

Gli elaborati dei P. di R. e le procedure di convenzionamento e di approvazione sono definiti dagli artt. 109 e 119 della L.R. 65/2014.

Ai sensi dell'art. 140 comma 2 lett. a) della L.R. 65/2014, per gruppi di edifici che formino oggetto di Piani di Recupero sono ammesse distanze inferiori tra fabbricati nel caso di cui all'articolo 9, ultimo periodo del D.M. 1444/1968.

2 Progetto Unitario Convenzionato

Il Progetto Unitario Convenzionato PUC, definito dall'art. 121 della L.R. 65/2014, si applica, dove previsto dalle presenti Norme, nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria per le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento.

Gli elaborati dei P.U.C. e le procedure di convenzionamento e di approvazione sono definiti dall'art. 121 della L.R. 65/2014.

3 Interventi soggetti a P. di R. ed a P.U.C.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica RU sono soggetti a Piano di Recupero od a Progetto Unitario Convenzionato, in relazione all'entità degli interventi e secondo le specifiche norme di ambito.

Le presenti N.T.A. disciplinano inoltre, con norme specifiche, gli eventuali ulteriori interventi soggetti a PUC od a Piano di Recupero.

TITOLO VI - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Art. 32 - Tutela del paesaggio rurale

Tutti gli interventi nel territorio rurale devono garantire prioritariamente la individuazione, la tutela e la valorizzazione delle Invarianti Strutturali e degli altri elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale di cui agli artt. 19 e 20 delle presenti N.T.A.

Gli interventi sulle aree di pertinenza degli edifici situati in territorio rurale, sia a destinazione d'uso agricola sia destinati ad altri usi, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- assicurare che il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza degli edifici nonché i caratteri tipologici ed i materiali propri dei resedi di pertinenza degli edifici storico-testimoniali rurali;
- garantire che la realizzazione di manufatti pertinenziali, ove consentita dalle presenti N.T.A., privilegi il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza e non comporti alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni;
- assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio e la prevenzione dei fenomeni di erosione del suolo;
- evitare materiali, sistemazioni, arredi, pavimentazioni, recinzioni, piantumazioni ed ogni altro elemento connotante le pertinenze che richiamino tipologie di tipo urbano e non siano coerenti con il contesto rurale e paesaggistico;
- superamento del degrado geomorfologico, del rischio idraulico, del rischio idrogeologico;
- valorizzazione degli ambiti paesaggistici di pregio;
- recupero prioritario dei manufatti edilizi esistenti di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale;
- conservazione e/o il ripristino delle sistemazioni agrarie ed idrauliche tradizionali;
- recupero degli assetti viari poderali e/o interpoderali;
- protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale (art. 7 Disciplina del PIT/PPR).

Tutti gli interventi devono essere volti alla conservazione, al ripristino ed alla valorizzazione:

a) delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;

b) degli assetti poderali;

c) dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale;

d) della rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori;

e) delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino di precedenti assetti morfologici e proprietari;

f) degli esemplari arborei, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle speci autoctone o tradizionali;

g) delle recinzioni o delimitazioni, nonché delle opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, marginamenti, arginature, e simili, realizzati in forme e con materiali tradizionali.

Per gli edifici di residenza civile ed altri usi di tipo urbano situati negli ambiti periurbani, realizzati con norme previgenti per tessuti urbani (zone B e C) è ammessa la conservazione e la manutenzione dei caratteri delle pertinenze e delle recinzioni come previsti dai progetti originari; è in ogni caso prescritta la piantumazione di specie arboree autoctone o naturalizzate e la tutela del reticolo idrografico superficiale.

Art. 33 - Attività agricole ed attività connesse - Destinazioni d'uso

Il territorio rurale costituisce risorsa identitaria e fondamentale del Comune di Santa Luce, sia per gli ambiti ove prevale la valenza ambientale e paesaggistica, sia per quelli ove prevale l'utilizzo a fini produttivi nella filiera agro-silvo-pastorale, sia per le funzioni legate alle attività turistiche, escursionistiche e ricreative.

Ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile, modificato dal D.Lgs. n. 228/2001:

"E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge."

L'imprenditore agricolo professionale IAP è definito dalla L.R. 45/2007.

Il Piano Operativo promuove la valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento e lo sviluppo del ruolo multifunzionale svolto dalla attività agricola in coerenza con la tutela e la valorizzazione delle risorse presenti, e per questo favorisce la diversificazione della attività agricola attraverso la sua integrazione con altre attività, purché ad essa connesse.

Sono attività connesse all'agricoltura, capaci di favorire il ruolo multifunzionale delle aziende agricole, quelle definite dalle leggi, norme e regolamenti nazionali e regionali, di cui si fornisce di seguito un elenco indicativo di riferimento.

Attività con ricadute di natura ambientale e culturale, fra cui:

- produzione di energia da fonti rinnovabili (di cui al Titolo II, Capo III delle presenti Norme);
- attività di cura, ricovero e addestramento di animali il cui uso sia connesso al patrimonio culturale locale ed alle tradizioni rurali;
- salvaguardia, ripristino, valorizzazione dei mestieri tradizionali del mondo rurale.
- gestione delle risorse ambientali a supporto della fauna selvatica e della gestione del territorio e della regimazione idrogeologica.

Attività con ricadute di natura educativa e ricreativa, fra cui:

- attività didattiche, divulgative, culturali, tradizionali, di turismo religioso culturale, ricreative, sportive, escursionistiche e di ippoturismo, sociali e di servizio per le comunità locali riferite al mondo rurale di cui all'art. 14 della L.R. 30/2003 sull'agriturismo;
- attività di somministrazione pasti, alimenti e bevande ed eventi promozionali di cui agli artt. 15 e 16 della L.R. 30/2003 sull'agriturismo;

Ospitalità fra cui:

- ospitalità in camere e unità abitative indipendenti di cui all'art. 12 della L.R. 30/2003 sull'agriturismo;
- ospitalità in spazi aperti (agricampeggio) di cui all'art. 13 della L.R. 30/2003 sull'agriturismo ed all'art. 27 del Regolamento 46/R del 2004;
- agrisosta camper di cui all'art. 27 bis del Regolamento 46/R del 2004.

Attività di agricoltura sociale con ricadute di natura socio-assistenziale che vanno ad arricchire la rete locale dei servizi e delle opportunità sociali in accordo con i Piani socio-sanitari di zona, di cui alla Legge regionale 26 febbraio 2010, n. 24 “Disposizioni in materia di agricoltura sociale fra cui:

- attività di co-terapia mediante l’uso di piante (terapia orticolturale) e di animali (attività assistite con animali e terapie assistite con animali);
- attività di formazione ed inclusione socio-lavorativa di soggetti a bassa contrattualità;
- servizi socio-assistenziali a supporto della qualità della vita di diversi gruppi sociali e di utenza (agri-asili, agri-nido, strutture per attività diurne legate alla realtà agricolo-rurale, servizi residenziali).

Tali attività, se esercitate da imprenditori agricoli, costituiscono attività connesse all’agricoltura e pertanto vengono esercitate dagli imprenditori agricoli nei fabbricati aziendali, senza che per essi sia necessaria deruralizzazione, azione che escluderebbe tali attività dalle possibilità di accedere ai finanziamenti previsti e disponibili nelle politiche di sviluppo rurale.

L'attività di produzione e cessione di energia fotovoltaica, di cui al Titolo IV delle presenti Norme, realizzata con un impianto inferiore a 200 Kw di potenza nominale complessiva, è considerata “connessa” all'attività agricola principale (v. circolare n. 32/E del 6/7/2009 dell'Agenzia delle Entrate) se sussistono anche i seguenti requisiti: “i terreni, di proprietà dell'imprenditore agricolo o comunque nella sua disponibilità, sono condotti dall'imprenditore stesso e sono ubicati nello stesso Comune ove è sito il parco fotovoltaico, ovvero in Comuni confinanti”. Il presente articolo disciplina le destinazioni d'uso ammesse nel territorio rurale, che possono avere ulteriori limitazioni e prescrizioni nelle norme per i singoli ambiti.

Nelle aree ad esclusiva funzione agricola sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- agricoltura ed attività connesse, compresa la vendita diretta dei prodotti delle aziende nel rispetto delle leggi vigenti;
- residenziale ordinaria e specialistica e accessori alla residenza;
- attività agricole amatoriali;
- turistico-ricettivo limitatamente a strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche tipologiche della residenza (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, locazioni ad uso turistico, residenze d’epoca, albergo diffuso ai sensi degli artt. 54-61 della L.R. 42/2000 e succ. mod. ed int.).

Nelle aree a prevalente funzione agricola sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- agricoltura, agriturismo ed attività connesse, nel rispetto delle leggi vigenti;
- residenziale ordinaria e specialistica e accessori alla residenza;
- artigianale e produttiva collegate alla valorizzazione delle risorse locali e delle risorse del territorio agricolo e relativa commercializzazione;
- artigianato di servizio e di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
- direzionali/professionali (studi, ateliers);
- turistico-ricettivo limitatamente a strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche tipologiche della residenza (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, locazioni ad uso turistico, residenze d’epoca, albergo diffuso ai sensi degli artt. 54-61 della L.R. 42/2000 e succ. mod. ed int.);
- uffici, servizi ed attrezzature pubblici e/o aperti al pubblico;

- attività ricreative, culturali, sociali, associative;
- attività commerciali di somministrazione cibi e bevande;
- attività commerciali di vicinato per la vendita delle risorse del territorio agricolo relativi servizi di pertinenza;
- spazi per attività culturali.

Le suddette destinazioni sono prescritte anche per il patrimonio edilizio esistente che muta la destinazione d'uso agricola mediante P.A.P.M.A.A. ai sensi degli artt. 81, 82 e 83 della L.R. 65/2014 e sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola di cui all'art. 79 della L.R. cit.

La nuova destinazione d'uso residenziale è soggetta alle quantità massime definite dal Quadro Previsionale Strategico del P.O.C.

Art. 34 - Attività agrituristiche

Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla L.R. 30/2003 "Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana" come modificata dalla L.R. 80/2009 e dal relativo Regolamento di attuazione, Decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 2004, n. 46/R e succ. mod. ed int "Disciplina delle attività agrituristiche e delle fattorie didattiche in Toscana".

Ai sensi dell'art. 12 del Regolamento n. 46/R citato, l'abitazione principale dell'imprenditore agricolo che ricada nel centro abitato e presenti caratteristiche di ruralità può accogliere le attività agrituristiche.

Ai sensi dell'art. 17 L.R. 30/2003 e succ. mm. ii., possono essere utilizzati per l'attività agrituristica solo i fabbricati esistenti, compresi gli eventuali volumi derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, addizioni volumetriche, ampliamenti una-tantum, trasferimenti di volumetrie, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, sempre che tali interventi siano ammessi dalle presenti norme e dalla L.R. 65/2014.

Ai sensi dell'articolo 18, comma 6 della legge cit. e dell'art. 16 del Regolamento, nuove strutture per i servizi igienico-sanitari e i nuovi volumi tecnici possono essere realizzati a condizione che per comprovati motivi strutturali e di sicurezza, non sia possibile utilizzare le strutture esistenti.

Strutture e volumi, ove ammessi, devono rispettare le norme edilizie prescritte per gli annessi agricoli.

La realizzazione di servizi, volumi tecnici, impianti sportivi e piscine è soggetta a limitazioni specificate nelle norme per i singoli ambiti dalle presenti norme, nel rispetto dell'art. 40 delle presenti N.T.A.

E' ammessa l'ospitalità in spazi aperti, in tende e/o altri mezzi di soggiorno autonomo riferibili alla categoria dei veicoli ricreazionali, in aziende con una superficie minima come indicato nel regolamento di attuazione e nei limiti massimi derivanti dalla principalità dell'attività agricola.

L'ospitalità in spazi aperti non può in alcun modo dare luogo a realizzazione di strutture fisse (tettoie, coperture, verande, prefabbricati ecc.) né ad aree di parcheggio e stazionamento di mezzi di qualsiasi tipo.

Camper e roulotte possono sostare nelle aree previste esclusivamente per il solo tempo del soggiorno.

Art. 35 - Diversificazione delle attività delle aziende agricole: casi particolari

Costituiscono casi particolari le aziende agricole che svolgano le seguenti attività, connesse all'agricoltura, con particolare valore sociale e culturale, descritte all'art. 33 delle presenti N.T.A.:

- Attività con ricadute di natura ambientale e culturale
- Attività con ricadute di natura educativo ricreativa

- Attività di agricoltura sociale con ricadute di natura socio-assistenziale che vanno ad arricchire la rete locale dei servizi e delle opportunità sociali in accordo con i Piani socio-sanitari di zona:

Tali attività possono essere svolte anche all'interno di attività agrituristiche, se comprese fra quelle definite dall'art. 2 della Legge regionale 23 giugno 2003, n. 30 “Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana”, che definisce “attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti definiti dalla presente legge: organizzare attività didattiche, divulgative, culturali, sociali, tradizionali, di turismo religioso culturale, ricreative, di pratica sportiva, di escursionismo e di ippoturismo, sociali e di servizio per le comunità locali, riferite al mondo rurale”.

Per le aziende agricole che svolgono le attività di cui al presente articolo sono ammesse alcune deroghe alle presenti norme in materia di superfici degli alloggi e di realizzazione di annessi, in particolare nei fabbricati rurali residenziali, utilizzati per le finalità di cui al presente articolo, e destinati al soggiorno degli operatori o degli utenti delle attività di cura ed assistenza, è ammesso derogare al numero minimo di unità residenziali per fabbricato ed alla superficie minima degli alloggi prescritta per la residenza in territorio rurale dalle presenti Norme.

In particolare può essere realizzato un numero di alloggi pari al doppio del massimo prescritto a fini residenziali, di superficie SE minima pari ad ½ della superficie minima prevista per le unità residenziali in territorio rurale, purché sia dimostrata la possibilità di successiva fusione degli alloggi e di ripristino delle superfici minime prescritte per la residenza rurale ordinaria senza opere che interessino le parti strutturali degli edifici e nel rispetto delle prescrizioni per gli edifici storici.

Per le attività di agricoltura sociale con ricadute di natura socio-assistenziale, svolte dalle aziende agricole in accordo con i piani socio-sanitari di zona, possono essere ammesse ulteriori deroghe al punto precedente, purché adeguatamente documentate sotto il profilo socio-sanitario.

Per le finalità del presente articolo è ammessa la realizzazione di annessi che eccedano la S.A.U. o di annessi temporanei, di cui alle presenti Norme, che devono essere rimossi alla conclusione dell’attività per cui erano destinati e per i quali non è ammesso il recupero volumetrico né il cambio d’uso.

Tutti gli interventi previsti dal presente articolo devono rispettare le norme di tutela ambientale e paesaggistica e le norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico.

Art. 36 - Recinzioni

Nel territorio rurale sono ammesse recinzioni:

- per le coltivazioni floro-vivaistiche e le attività di allevamento;
- per la protezione e l’integrità dei raccolti o di specifiche produzioni;
- per la produzione e cattura della fauna selvatica;
- per la sicurezza di cose e persone ove siano svolte attività ammesse dalle presenti Norme, limitatamente alle pertinenze degli edifici, risultanti come tali dai documenti catastali dell’immobile o degli immobili di riferimento;
- per la protezione e l’allevamento di animali domestici o da cortile;
- per la sicurezza e la protezione di impianti tecnologici sia pubblici che privati;
- per piccole superfici poste in continuità con l'edificato per la necessità di proteggere allevamenti avicunicoli a carattere familiare;
- delle aree di pertinenza degli edifici;

- recinzioni in muratura limitate al fronte principale del fabbricato;
- altre recinzioni in muratura che costituiscano rifacimento e/o modesta integrazione di recinzioni originarie.

Sono vietate:

- recinzioni che alterino lo stato di efficienza della rete drenante delle acque superficiali e profonde;
- recinzioni di qualsiasi tipo che interrompano i percorsi storici e di interesse paesaggistico individuati dal P.S. e dal presente R.U., la viabilità anche a carattere poderale o interpoderale, i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri ed i sentieri esistenti;
- recinzioni di terreni agricoli o forestali utilizzati per finalità produttive diverse da quelle sopra elencate;
- recinzioni di spazi che non costituiscano "area di pertinenza";
- recinzioni in muratura delle aree di pertinenza di fabbricati diverse da quelle ammesse nel paragrafo precedente;
- recinzioni per piccoli fondi privi di fabbricati, nonché per usi ortivi e per le pratiche amatoriali, ove sono ammesse esclusivamente delimitazioni con specie arboree e arbustive;
- recinzioni realizzate con manufatti ed elementi decorativi estranei al contesto ambientale e costruito.

Le recinzioni possono essere realizzate:

- con siepi e alberature tipiche della flora locale;
- con rete metallica con pali in legno o in metallo e siepe realizzata con specie della macchia locale, senza cordonato in muratura o in c.a., con altezza massima di ml. 1,50 fuori terra, sollevata di almeno 20 cm da terra, per il passaggio dei piccoli animali selvatici;
- con filo spinato o filo elettrico, oppure con rete metallica con pali in legno, nei casi in cui sia indispensabile per allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati e predatori.

In relazione a particolari esigenze legate alla zootecnia e previa presentazione di specifica documentazione che ne attesti la necessità (numero capi bestiame, estensione dell'area in rapporto al numero dei capi, provvisorietà temporale, presenza di predatori ecc.), possono essere autorizzate anche recinzioni di tipo diverso da quelle sopra indicate.

La tipologia di dette recinzioni e la loro durata temporale dovranno essere regolate da apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale che preveda precisi impegni con il Comune e la demolizione della stessa con la eliminazione della attività che l'ha determinata.

Le recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti. Il disegno dei cancelli d'ingresso deve essere di tipo tradizionale improntato a linearità e semplicità delle forme e dei decori.

Sono comunque fatte salve le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie, nonché i "fondi chiusi", che potranno essere recintati con rete metalliche a maglia sciolta sorrette da pali in legno di HMax non superiore a ml. 1,80, sollevata di almeno 20 cm da terra, per il passaggio dei piccoli animali selvatici.

Art. 37 - Aree di sosta nel territorio rurale

Nel territorio rurale è ammesso l'uso di aree libere per la sosta di mezzi privati, da collocare prevalentemente lungo strada, se necessarie a servizio degli insediamenti e/o degli edifici e delle attrezzature esistenti, o legate alla fruizione del territorio.

L'uso di tali aree per la sosta temporanea di automobili non deve comportare alcuna alterazione e/o

trasformazione quali l'impermeabilizzazione del suolo, i movimenti di terra, la realizzazione di strutture in muratura e simili.

Le aree devono essere lasciate a prato o sistemate con tecniche e materiali adeguati e coerenti con il territorio rurale e non deve essere alterata, ridotta o distrutta la vegetazione arborea ed arbustiva presente, che deve essere valorizzata ed implementata.

Tali aree possono essere indicate con segnaletica in legno compatibile con l'ambiente ed il paesaggio nonché essere delimitate da staccionate in legno ed arredate con elementi in legno quali panchine, cestini, tavoli da pic-nic.

Non è ammesso l'utilizzo di tali aree per lo stazionamento ed il rimessaggio di camper, roulotte, mezzi operativi e da lavoro ecc., fatte salve necessità di protezione civile e simili.

Art. 38 - Annessi agricoli interrati

Gli annessi agricoli interrati o seminterrati sono soggetti alla stessa disciplina ed alle stesse limitazioni degli annessi agricoli fuori terra.

La realizzazione di volumi interrati o seminterrati è consentita esclusivamente se è garantita la tutela dell'integrità fisica del territorio e della risorse acquifere, da dimostrare con specifiche indagini geologiche.

Art. 39 - Autorimesse pertinenziali

La realizzazione di autorimesse pertinenziali in territorio rurale è consentita solo all'interno dei fabbricati, nei locali posti al piano terreno o seminterrato dei fabbricati esistenti od in manufatti legittimi già presenti sulle pertinenze, eventualmente ristrutturati per essere adeguati all'uso autorimessa con le caratteristiche di cui all'art. 10 lett. 3 comma g) del Reg. 39/R.

Negli edifici di valore storico testimoniale, edificati fino al 1954, è ammissibile l'utilizzo dei vani collocati al piano terra come autorimessa solo laddove siano già presenti grandi aperture o la loro realizzazione comporti minime opere edili necessarie per adattare grandi aperture già esistenti.

In caso di impossibilità a realizzare autorimesse in vani al piano terra potranno essere realizzate, nell'area di pertinenza dell'edificio ed a una distanza non superiore a 20 metri dal fabbricato, strutture leggere in legno o in metallo verniciato in coloriture da armonizzare con il contesto circostante, aperte su tutti i lati, con Superficie Edificabile di mq. 20,00 per ogni unità abitativa, profondità massima ml. 6,00, altezza utile HU non superiore a ml 2,40.

Tali strutture potranno essere coperte con vegetazione rampicante, tessuto, canniccio o con pannelli solari termici o fotovoltaici finalizzati all'autoconsumo domestico.

Tali strutture non producono volumetria recuperabile, possono essere realizzate esclusivamente se correttamente inserite nel contesto paesaggistico e devono essere rimosse quando non più necessarie.

Nel caso di attività agrituristiche e/o attività ricettive di carattere professionale è ammissibile la realizzazione delle suddette strutture nel limite di mq. 20 di Superficie Edificabile ogni 4 posti letto.

Art. 40 - Piscine

Nel territorio rurale sono ammessi, nei limiti delle presenti N.T.A. o di norme sovraordinate, impianti sportivi a carattere ricreativo, comprese le piscine, purché siano adeguatamente inseriti nel contesto rurale e non comportino pavimentazioni di aree libere eccedenti il minimo indispensabile per l'utilizzo.

Le piscine dovranno avere le seguenti caratteristiche: essere totalmente interrate, dim. max mq 120,00, colore

interno e esterno simile al colore al terreno, al laterizio od alla pietra locale; area pavimentata di bordo con prof. max cm 150,00 per lato realizzata in materiali tipici del luogo quali pietra, cotto, calcestruzzo lavato, legno e simili.

L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire tramite risorse autonome.

Tutti gli impianti dovranno essere localizzati sulle aree di pertinenza dei fabbricati a cui sono asserviti ed ad una distanza da questi non maggiore di ml. 50,00; gli impianti devono essere ad esclusivo servizio dei residenti o degli utenti delle strutture turistiche ed agrituristiche.

La realizzazione di piscine ed impianti sportivi dovrà rispettare la struttura orografica del suolo e non prevedere scavi e sbancamenti che ne costituiscano rilevante alterazione e che comunque non comportino modifiche di +/- ml 1.00 della quota del terreno.

Gli impianti sportivi non possono prevedere pavimentazioni sintetiche o altre pavimentazioni non permeabili e non realizzate in materiali naturali quali erba, terra battuta, ghiaia ecc.

Non è consentita la costruzione di alcun manufatto o fabbricato, ad eccezione dei locali tecnici per le piscine e di attrezzature sportive in legno o metallo e rimuovibili (reti da calcio, canestri ecc.).

Dovranno essere rispettati tutti gli elementi di valore e le invarianti strutturali individuati dal P.S. e dal presente P.O. nonché le norme per la tutela del paesaggio rurale di cui all'art. 32 delle presenti N.T.A.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico e degli edifici di valore.

Art. 41 - Ambiti del territorio rurale e norme specifiche

Il territorio rurale si articola sulla base dei sub-sistemi del Sistema ambientale del P.S. e con ulteriori articolazioni derivanti dalla L.R. 65/2014.

Il territorio rurale si articola in:

- Zone ad esclusiva funzione agricola
- Zone a prevalente funzione agricola

All'interno del territorio rurale sono inoltre individuate le zone agricole di interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 13.2.5 del P.T.C.P. di Pisa, alcune già così denominate dal P.S., altre individuate dal P.O.C. in coerenza con la Variante al P.T.C.P. del 2013.

Sono ambiti del territorio rurale:

- Aree agricole di fondovalle (prevalente funzione agricola)
- Aree agricole a seminativi nudi (prevalente funzione agricola)
- Nuclei rurali (art. 65 LRT 65/2014) (prevalente funzione agricola)
- Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (art. 66 LRT 65/2014) (esclusiva funzione agricola)
- Ambiti degli oliveti e delle associazioni colturali (prevalente funzione agricola)
- Ambiti periurbani (art. 67 LRT 65/2014) (prevalente funzione agricola)
- Aree boscate (esclusiva funzione agricola)
- Ambito di interesse ambientale lago Santa Luce
- Aree estrattive e ambiti di riqualificazione dei siti di cava

Per l'utilizzo dei parametri definiti dal P.T.C.P. per l'edificazione di nuovi edifici abitativi e di annessi rurali negli

ambiti del territorio rurale, il raccordo fra gli ambiti di P.O.C. e i sistemi agricoli del P.T.C.P. della Provincia di Pisa è il seguente:

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE P.O.C.	SISTEMI E SUB-SISTEMI P.T.C.P.
Aree agricole di fondovalle Appartengono a tale ambito le aree inserite dal P.S. nel sub-sistema fluvio-lacuale e nel sub-sistema alluvionale. Sono zone a prevalente funzione agricola e zone agricole di interesse paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 13.2.5 del P.T.C.P.. Nell'intero ambito non sono ammesse nuove costruzioni, pertanto i terreni agricoli di questo ambito possono essere compresi nelle superfici minime per l'edificazione, da realizzarsi in altri ambiti.	a) Sistema Agricolo di Pianura: a.1) sub-sistema della pianura alluvionale a.2) Sub-sistema agricolo dell'ambiente fluvio-lacuale e palustre
Aree agricole a seminativi nudi Zone a prevalente funzione agricola e zone agricole ordinarie.	b) Sistema Agricolo Collinare: b.2) Sub-sistema dei terreni argillosi b.3) Sub-sistema dei terreni sabbiosi b.4) Sub-sistema dei terreni brecciosi Nel caso di prescrizioni diverse per i tre sub-sistemi prevale la norma per b.2) argillosi
Nuclei rurali art. 65 LRT 65/2014 Zone a prevalente funzione agricola	b) Sistema Agricolo Collinare: b.2) Sub-sistema dei terreni argillosi b.3) Sub-sistema dei terreni sabbiosi b.4) Sub-sistema dei terreni brecciosi (quando non sono in zone boscate) Nel caso di prescrizioni diverse per i tre sub-sistemi prevale la norma per b.4) brecciosi
Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici art. 66 LRT 65/2014 Zone ad esclusiva funzione agricola. Nel P.S.: sub-sistema collinare delle colture arboree collegate con gli insediamenti. Zone agricole di interesse paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 13.2.5 del P.T.C.P. di Pisa e del P.S. del Comune di Santa Luce.	b) Sistema Agricolo Collinare: b.2) Sub-sistema dei terreni argillosi b.3) Sub-sistema dei terreni sabbiosi b.4) Sub-sistema dei terreni brecciosi Nel caso di prescrizioni diverse per i tre sub-sistemi prevale la norma per b.4) brecciosi
Ambiti degli oliveti e delle associazioni colturali Zone ad esclusiva funzione agricola Corrispondono ai morfotipi 12,13 e 16 della IV Invariante del PIT/PPR non già compresi negli "Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici"	b) Sistema Agricolo Collinare: b.2) Sub-sistema dei terreni argillosi b.3) Sub-sistema dei terreni sabbiosi b.4) Sub-sistema dei terreni brecciosi Nel caso di prescrizioni diverse per i tre sub-sistemi prevale la norma per b.4) brecciosi
Ambiti periurbani art. 67 LRT 65/2014 Aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato, aree urbanizzate esterne al perimetro del territorio urbanizzato. Zone a prevalente funzione agricola	b) Sistema Agricolo Collinare: b.2) Sub-sistema dei terreni argillosi b.3) Sub-sistema dei terreni sabbiosi b.4) Sub-sistema dei terreni brecciosi Nel caso di prescrizioni diverse per i tre sub-sistemi prevale la norma per b.4) brecciosi
Aree boscate Sono zone ad esclusiva funzione agricola. Zone agricole di interesse paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 13.2.5 del P.T.C.P. di Pisa e del P.S. del Comune di Santa Luce.	Terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, castagneto da frutto, pascolo, pascolo arborato, pascolo cespugliato
Ambito di interesse ambientale lago Santa Luce	Ambito soggetto a disciplina specifica, non si applica la

	disciplina del territorio rurale in materia di nuove costruzioni
Aree estrattive e ambiti di riqualificazione dei siti di cava	Ambito soggetto a disciplina specifica, non si applica la disciplina del territorio rurale in materia di nuove costruzioni

Art. 42 - Aree agricole di fondovalle

Sono zone a prevalente funzione agricola.

Il P.O.C. le riconosce come zone agricole di interesse paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 13.2.5 del P.T.C.P. di Pisa.

Appartengono a tale ambito le aree inserite dal P.S. nel sub-sistema fluvio-lacuale e nel sub-sistema alluvionale, che corrispondono al Sub-sistema della pianura alluvionale ed al Sub-sistema agricolo dell'ambiente fluvio-lacuale e palustre del P.T.C.P., nel Sistema Agricolo di Pianura, i cui obiettivi sono:

- recupero delle aree in stato di degrado, salvaguardia della rete idrica superficiale;
- salvaguardia della vegetazione ripariale e degli ecosistemi ad essa connessi;
- mantenimento del tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero soggiacente (evitando scavi e movimenti di terra rilevanti);
- promozione delle attività collegate allo svago e al tempo libero;
- riduzione del rischio idraulico.

In tutto il sistema di fondovalle non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad eccezione delle opere di pubblico interesse (infrastrutture per la tutela delle risorse, per la sicurezza del territorio, per la protezione civile ecc.) e dei manufatti a carattere temporaneo collegati a percorsi ed aree attrezzate per la fruizione naturalistica e ricreativa dell'ambito fluviale, non destinati alla permanenza stabile di persone, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- devono essere realizzati con materiali leggeri, preferibilmente legno o altri materiali purché compatibili con l'intorno paesaggistico-ambientale;
- non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo.

Deve essere escluso qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti; tutte le pratiche agricole devono essere orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci.

Non sono ammessi edifici o manufatti diversi da quelli di cui sopra.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 28 e 29 delle presenti NTA, in coerenza con le norme relative al rischio idraulico ed escluso qualsiasi tipo di incremento e/o di addizione volumetrica.

Nell'area di pertinenza dei fabbricati ad uso residenziale è ammessa la installazione di un manufatto amovibile per usi accessori, da realizzarsi con struttura leggera (legno, metallo ecc.), appoggiato a terra e privo di opere edilizie, di SE max mq 6,00 e altezza utile HU max ml 2,20. I manufatti devono essere collocati preferibilmente in prossimità degli edifici esistenti e della viabilità, in posizione tale da non interferire negativamente con la percezione del paesaggio circostante e degli ambiti fluviali.

I terreni ricadenti nelle "Aree agricole di fondovalle" concorrono comunque al raggiungimento della superficie

fondiaria minima, secondo i parametri stabiliti dal P.T.C.P. Provincia di Pisa.

All'interno dell'ambito “Aree agricole di fondovalle” le Indagini Geologiche individuano un'area A.S.I.P. (Aree Strategiche per Interventi di Prevenzione), presente nel previgente P.A.I. del Bacino Toscana Costa, collocata a monte della zona produttiva di Macchiaverde.

Si tratta di un'area destinata ad interventi a carattere prevalentemente strutturale per la riduzione del rischio idraulico e per la prevenzione dal rischio di alluvioni legata alla pericolosità idraulica connessa al Torrente Savolano; la realizzazione di questa A.S.I.P. ridurrebbe in modo sostanziale la fragilità ed il rischio idraulico della zona artigianale e viene pertanto confermata dal P.O.C. e dalle Indagini geologiche di supporto.

Nell'area A.S.I.P. gli interventi consentiti dal presente articolo sono soggetti a parere favorevole dell'Autorità di Bacino.

Per le aziende agricole esistenti il cui centro aziendale o nucleo principale di edifici rurali ricadano in questo ambito, qualora non siano possibili alternative, sono ammessi gli interventi da parte degli imprenditori agricoli e I.A.P. di cui alle presenti N.T.A., con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- non devono essere collocati nell'area A.S.I.P. né nelle zone del presente ambito appartenenti al sub-sistema fluvio-lacuale del P.S.;
- devono essere realizzati in prossimità dei edifici esistenti;
- sono soggetti a Valutazione di Incidenza e devono rispettare gli esiti della VAS;
- devono rispettare le prescrizioni derivanti dalle Indagini Geologiche di supporto al P.O.C.

Art. 43 - Aree agricole a seminativi nudi

Sono zone a prevalente funzione agricola e zone agricole ordinarie in cui si applica la disciplina del territorio rurale.

Corrispondono al sub-sistema dei terreni argillosi/sabbiosi/brecciosi ed al “Paesaggio collinare a prevalenza di seminativi estensivi” del P.T.C.P..

Nel caso di prescrizioni diverse per i tre sub-sistemi del P.T.C.P. prevale la norma per i terreni argillosi.

Nella IV Invariante del PIT/PPR l'ambito appartiene ai Morfotipi delle colture erbacee, in particolare al morfotipo 5: “Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale”, ed ha come obiettivo “conciliare la manutenzione dei caratteri strutturanti il mosaico agroforestale con un’agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, da conseguire attraverso le seguenti azioni:

- favorire ove possibile la conservazione delle colture a seminativo, limitando gli effetti negativi dei processi di intensificazione delle attività agricole (semplificazione paesistica ed ecologica);
- conservare gli elementi geomorfologici di grande pregio come biancane, calanchi, balze;
- preservare - nei contesti in cui sono storicamente presenti - siepi, alberature, lingue e macchie boscate, che costituiscono la rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica e incentivarne la ricostituzione nei territori che ne risultano scarsamente equipaggiati;
- nei contesti più marginali contrastare fenomeni di abbandono colturale con conseguente espansione della vegetazione arbustiva e della boscaglia.

Dovranno essere conservati alberature, filari e siepi esistenti, deve essere tutelata ed eventualmente ripristinata la rete scolante.

E' ammessa la realizzazione di edifici rurali, di annessi e di manufatti come disciplinati dalle presenti N.T.A.

Sono ammesse nuove strutture per i servizi igienico-sanitari e volumi tecnici per l'agriturismo di cui all'art. 18 comma 6 della L.R. 30/2003, che devono avere le stesse caratteristiche degli annessi A1-A2-A3.

Sono ammessi impianti sportivi a carattere ricreativo, comprese le piscine, purché siano adeguatamente inseriti nel contesto rurale, nel rispetto dell'art. 40 delle presenti N.T.A.

Art. 44 - Nuclei rurali art. 65 LRT 65/2014

Il presente P.O.C. individua i nuclei rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014 e del P.T.C.P. di Pisa.

Corrispondono al sub-sistema dei terreni argillosi/sabbiosi/brecciosi del P.T.C.P., quando non sono interni alle zone boscate. Sono zone a prevalente funzione agricola.

I nuclei rurali comprendono edifici ed aree di valore storico, culturale, architettonico e paesaggistico, singolo e/o di insieme, con caratteristiche non urbane, collocati all'interno del territorio rurale, in cui possono essere presenti fabbricati e manufatti sia urbani sia rurali, a destinazione residenziale, agricola, annessi ed accessori, uso produttivo, turistico od altri usi esistenti o dismessi, in cui sono da tutelare sia le caratteristiche di valore dei singoli edifici e manufatti, della viabilità e degli spazi aperti di connessione e di riferimento, sia le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche di insieme del nucleo e delle aree circostanti.

E' in particolare da tutelare il rapporto tra sistema insediativo rurale storico e paesaggio agrario evitando alterazioni dell'integrità morfologica dei nuclei, contrastando fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che comportino compromissioni della sua struttura d'impianto e devono essere altresì preservate le corone di oliveti o di colture tradizionali che contornano alcuni nuclei storici, li caratterizzano come punti nodali del sistema insediativo e ne sottolineano la presenza.

Per le caratteristiche fisiche e di accessibilità e per la semplificazione nella realizzazione delle reti di urbanizzazione ed in particolare per i sistemi di depurazione, in questi borghi e nuclei è favorito l'insediamento di popolazione fissa o temporanea ed il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Gli ambiti dei borghi rurali e le aree limitrofe sono localizzazioni prioritarie per la realizzazione di nuovi edifici ed annessi rurali previsti dai P.A.P.M.A.A. ~~,che in questo caso hanno sempre valore di Piano Attuativo. e sono soggetti al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.~~

I borghi e nuclei rurali sono soggetti a conservazione, restauro, recupero del degrado, riqualificazione e valorizzazione.

Tutti gli interventi ammessi devono essere correttamente inseriti sotto il profilo edilizio, urbanistico e paesaggistico e devono prevedere la tutela e la valorizzazione degli edifici, dei manufatti, della viabilità e degli spazi aperti, degli arredi con valore storico, architettonico, paesaggistico, culturale e testimoniale.

Gli spazi scoperti rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, o in quanto tradizionalmente destinati a usi collettivi, devono restare comunque inedificati.

Gli interventi sugli edifici sono soggetti all'art. 28 "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati" delle presenti N.T.A.

Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 57, 58 e 59 nei limiti di cui al paragrafo precedente.

Gli interventi di cui all'art. 57 sono ammessi anche sugli edifici ad uso non agricolo, con le stesse prescrizioni.

Nei nuclei rurali è ammessa la realizzazione di manufatti ed annessi rurali con le seguenti esclusioni:

- non sono ammessi annessi e manufatti legati alla zootecnia ed all'allevamento di animali anche se

amatoriale, esclusi i manufatti per ricovero dei cani, che sono ammessi fino ad un max di 3 cani;

- non sono ammessi annessi e manufatti realizzati con tipologie e materiali diversi dal legno o dai materiali e forme della tradizione rurale locale come indicato nelle norme generali per i diversi tipi di annessi, senza possibilità di deroghe;
- non sono ammesse serre.

Sono ammesse nuove strutture per i servizi igienico-sanitari e volumi tecnici per l'agriturismo di cui all'art. 18 comma 6 della L.R. 30/2003, che devono essere realizzati in legno od in materiali e forme tradizionali.

La realizzazione di autorimesse pertinenziali è soggetta alle norme di cui all'art. 39 delle presenti N.T.A.

Non è ammessa realizzazione di aree di parcheggio di tipo urbano.

Sono ammessi impianti sportivi a carattere ricreativo, comprese le piscine, purché siano adeguatamente inseriti nel contesto rurale, nel rispetto dell'art. 40 delle presenti N.T.A.

1 Norme specifiche per il complesso di Monteforte

Il complesso di Monteforte è un nucleo rurale prevalentemente allo stato di rudere, in parte di proprietà pubblica (la chiesa) e parte privata, soggetto a vincolo monumentale, da tutelare e valorizzare.

Oltre a quanto previsto nelle norme generali per i nuclei rurali e se autorizzato dalla Soprintendenza, è ammesso il recupero, anche con interventi di RR3, RR-Ripr e Ripr, per finalità pubbliche e di uso pubblico quali servizi e attrezzature di tipo culturale, assistenziale, ricreativo ecc.

Gli interventi dovranno essere di iniziativa pubblica, o privata finalizzata all'uso pubblico, da convenzionare con specifico atto.

Gli interventi devono essere estesi all'intero nucleo ed alle aree di pertinenza e sono soggetti a Piano di Recupero che deve essere accompagnato da una convenzione che ne escluda il cambio d'uso per almeno 10 anni.

E' ammessa la realizzazione di strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva di cui agli. artt. 45, 46 e 47 della L.R. 86/2016 "Testo unico del sistema turistico regionale" quali:

art. 45 - Case per ferie

art. 46 - Ostelli

art. 47 - Rifugi escursionistici

La realizzazione di tali strutture non incide sul dimensionamento turistico del Quadro Previsionale Strategico.

Art. 45 - Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici art. 66 LRT 65/2014

Sono zone ad esclusiva funzione agricola.

Il P.O.C. le riconosce come zone agricole di interesse paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 13.2.5 del P.T.C.P. di Pisa e del P.S. del Comune di Santa Luce.

Sono gli ambiti definiti dal P.S. come appartenenti al sub-sistema collinare delle colture arboree collegate con gli insediamenti.

Corrispondono al sub-sistema dei terreni argillosi/sabbiosi/brecciosi del P.T.C.P..

Obiettivo principale da P.S. è mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario dei luoghi e favorire le attività agricole a carattere amatoriale.

In questi ambiti vigono le seguenti indicazioni per le azioni, da osservarsi anche nei PA.P.M.A.A. (ove possibile):

- deve essere conservati gli oliveti e le altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli

insediamenti storici;

- devono essere conservati i segni strutturanti la maglia agraria storica, come i tratti principali della rete scolante;
- nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, devono essere conservati gli elementi dell'infrastruttura rurale storica, con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie;
- devono essere mantenuti la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e la stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- può essere contenuta l'espansione del bosco sui coltivi scarsamente manutenuti o in stato di abbandono;
- devono essere conservati e/o implementati siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario;
- deve essere manutenuta la viabilità secondaria poderale e interpoderale e la sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico;
- nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, devono essere introdotti nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;
- la realizzazione di nuovi edifici e manufatti deve favorire la permanenza, ove possibile, di oliveti e di altre colture d'impronta tradizionale;
- devono essere tutelate le sistemazioni a terrazzamenti e le relative colture, incentivando il recupero degli uliveti abbandonati, dei muri a secco, e dei manufatti edilizi tipici;
- gli interventi nelle pertinenze, compresi quelli nei P.A.P.M.A.A., devono rispettare le indicazioni e le prescrizioni di cui all'art. 32 delle presenti N.T.A.

E' ammessa nuova edificazione di edifici e annessi rurali esclusivamente con P.A.P.M.A.A.

Non sono ammessi annessi e manufatti di tipo A1, A2, A3, A5, A6.

Al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario dei luoghi e di favorire le attività agricole a carattere amatoriale, è consentita l'installazione di un solo manufatto di tipo A7 di dimensione non superiore a mq 16 con tipologia e materiali riconducibili alla tradizione rurale del luogo (preferibilmente in legno), la cui realizzazione e permanenza saranno strettamente correlati alla dimensione del fondo od al numero di capi come da art. 60 delle presenti N.T.A.

La realizzazione di tali manufatti sarà soggetta alla stipula di un atto d'obbligo con l'Amministrazione nel quale saranno dichiarate soddisfatte le condizioni di cui sopra.

Non è ammessa la realizzazione di ricoveri attrezzi in aggiunta ai manufatti di cui sopra.

Non sono ammesse attività di allevamento non classificabili come attività agricole ai sensi del DPR 917/1986, ivi comprese attività di cinotecnica.

E' ammesso, nella misura massima di uno per ogni proprietario, un manufatto per il ricovero di animali domestici di tipo A8.

Sono ammessi impianti sportivi a carattere ricreativo, comprese le piscine, purché siano adeguatamente inseriti

nel contesto rurale, nel rispetto dell'art. 40 delle presenti N.T.A.

Gli interventi sugli edifici sono soggetti all'art. 28 “Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati” delle presenti N.T.A.

Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 57, 58 e 59 nei limiti di cui al paragrafo precedente.

Tutti gli interventi ammessi devono essere correttamente inseriti sotto il profilo edilizio, urbanistico e paesaggistico e devono rispettare le indicazioni per le azioni prescritte per l'ambito.

Art. 46 - Ambiti degli oliveti e delle associazioni colturali

Sono zone ad esclusiva funzione agricola.

Il P.O.C. le riconosce come zone agricole di interesse paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 13.2.5 del P.T.C.P. di Pisa.

L'ambito comprende i morfotipi 12, 13 e 16 della IV Invariante del PIT/PPR non già compresi negli “Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici”.

I morfotipi sono così definiti dal PIT/PPR:

- Morfotipi specializzati delle colture arboree – 12. Morfotipo dell'olivicoltura
- Morfotipi complessi delle associazioni colturali - 13. Morfotipo dell'associazione fra seminativi e colture arboree
- Morfotipi complessi delle associazioni colturali - 16. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina.

Corrispondono al sub-sistema dei terreni argillosi/sabbiosi/brecciosi del P.T.C.P..

Nel caso di prescrizioni diverse per i tre sub-sistemi prevale la norma per b.4) brecciosi.

In questi ambiti vigono le indicazioni per le azioni definite per gli “Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici”, da osservarsi anche nei PA.P.M.A.A. (ove possibile).

E' ammessa nuova edificazione di edifici e annessi rurali con P.A.P.M.A.A.

Gli annessi e manufatti di tipo A1, A2, A3, A5, A6 sono ammessi esclusivamente se l'imprenditore o il soggetto richiedente mantengono in produzione, in relazione al tipo di annesso, le superfici coltivate minime richieste per oliveti, vigneti e frutteti.

Non sono ammessi annessi e manufatti di tipo A1, A2, A3, A5, A6 correlati a superfici coltivate diversamente da oliveti, vigneti e frutteti o correlati ad altre attività agricole.

Al fine di mantenere l’assetto paesaggistico ed agrario dei luoghi e di favorire le attività agricole a carattere amatoriale, è consentita l’installazione di un solo manufatto di tipo A7 di dimensione non superiore a mq 16 con tipologia e materiali riconducibili alla tradizione rurale del luogo, la cui realizzazione e permanenza saranno strettamente correlati alla dimensione del fondo od al numero di capi come da art.60 delle presenti N.T.A.

La realizzazione di tali manufatti sarà soggetta alla stipula di un atto d’obbligo con l’Amministrazione nel quale saranno dichiarate soddisfatte le condizioni di cui sopra.

Non è ammessa la realizzazione di ricoveri attrezzi in aggiunta ai manufatti di cui sopra.

Non sono ammesse attività di allevamento non classificabili come attività agricole ai sensi del DPR 917/1986, ivi comprese attività di cinotecnica.

E' ammesso, nella misura massima di uno per ogni proprietario, un manufatto per il ricovero di animali

domestici di tipo A8.

Sono ammessi impianti sportivi a carattere ricreativo, comprese le piscine, purché siano adeguatamente inseriti nel contesto rurale, nel rispetto dell'art. 40 delle presenti N.T.A.

Gli interventi sugli edifici sono soggetti all'art. 28 "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati" delle presenti N.T.A.

Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 57, 58 e 59 delle presenti N.T.A. nei limiti di cui al paragrafo precedente.

Tutti gli interventi ammessi devono essere correttamente inseriti sotto il profilo edilizio, urbanistico e paesaggistico e devono rispettare le indicazioni per le azioni prescritte per l'ambito.

Sono ammessi impianti sportivi a carattere ricreativo, comprese le piscine, purché siano correttamente inseriti nel contesto rurale, nel rispetto dell'art. 40 delle presenti N.T.A.

Art. 47 - Aree boscate

Sono zone ad esclusiva funzione agricola.

L'ambito comprende le aree boscate individuate dal PIT/PPR e le aree boscate individuate dal P.S. di Santa Luce.

Il P.O.C. le riconosce come zone agricole di interesse paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 13.2.5 del P.T.C.P. di Pisa e del P.S. del Comune di Santa Luce.

Gli obiettivi per le aree boscate definiti dal P.S. sono:

- tutela ed alla valorizzazione dei peculiari caratteri ambientali e paesaggistici, con particolare riferimento al mantenimento dell'ecosistema forestale;
- tutela e valorizzazione della risorsa ambientale e paesaggistica;
- salvaguardia dagli incendi boschivi;
- conservazione dell'ecosistema forestale in coerenza con le attività selvicolturali e la fruizione turistica.

Le aree boscate sono soggette alle norme e leggi nazionali e regionali in materia, ed ai relativi regolamenti alla Legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 "Legge forestale della Toscana".

I territori coperti da foreste e da boschi, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004, sono soggetti alla "Disciplina dei beni paesaggistici", Elaborato 8B del PIT con valenza di PP della Regione Toscana, art. 12 ed in particolare delle "Prescrizioni" di cui all'art. 12.3, a cui si conformano le presenti Norme.

Il "Bosco di Santa Luce" è parte del Patrimonio Agricolo Forestale Regionale (PAFR), comunemente conosciuto come Demanio forestale, ed è un patrimonio indisponibile della Regione Toscana la cui gestione è affidata al Comune di Santa Luce.

Il patrimonio agricolo forestale è gestito per finalità pubbliche come stabilito all'art. 27 della Legge regionale forestale della toscana (L.R. 39/00).

Fra le principali finalità della gestione dei complessi forestali figurano:

1. la cura e la tutela del bosco e la valorizzazione del patrimonio agro-forestale attraverso l'opera continua di miglioramento, manutenzione, ristrutturazione e implementazione;

2. l'incentivazione della fruizione pubblica del patrimonio agricolo-forestale da parte di un numero sempre maggiore di consumatori-utenti, compatibilmente con le esigenze di conservazione naturale del territorio;

3. lo sviluppo del segmento indicato come "turismo verde" nelle sue principali declinazioni: quella

escursionistica, quella naturalistica e quella didattica.

Nelle aree boscate non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, ma terreni ricadenti nelle “Aree boscate” concorrono al raggiungimento della superficie fondiaria minima, secondo i parametri stabiliti dal P.T.C.P. Provincia di Pisa.

Se non diversamente normate dal piano di gestione redatto dall'A.C., nelle aree boscate sono ammessi i seguenti interventi, purché di iniziativa pubblica o di uso pubblico:

- le attività di escursionismo leggero e sostenibile, di educazione ambientale, di conoscenza delle culture tradizionali legate alle attività silvo-pastorali, di promozione dei prodotti locali, anche attraverso la realizzazione di arredi e attrezzature leggeri finalizzati alla sosta, alla documentazione, alla ricreazione ecc. da realizzarsi in legno;
- per tutti i sentieri, le carrarecce o simili, deve essere mantenuta la destinazione a transito pedonale, equestre, ciclabile ed è di norma vietata la circolazione motorizzata esclusi mezzi pubblici, di residenti e occupanti le abitazioni servite;
- viabilità e aree di sosta sono ammessi per varchi tagliafuoco, piste antincendio o tracciati percorribili da mezzi di soccorso, o a servizio delle strutture esistenti nel bosco, da realizzarsi da parte delle amministrazioni pubbliche preposte;
- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti N.T.A. per l'imprenditore agricolo senza P.A.P.M.A.A. di cui agli artt. 57 e 58;
- interventi di manutenzione e adeguamento dei sentieri ai fini della sicurezza , con divieto di qualunque impermeabilizzazione e alterazione morfologica e con l’obbligo di riservare gli stessi esclusivamente alla percorrenza a piedi, a cavallo o in bicicletta;
- manufatti in legno per la protezione e lo stoccaggio del legname;
- manufatti in legno per attività faunistico-venatorie, per le quali è stipulato apposito atto d’obbligo relativo alla validità temporale con l’impegno ad abbattere i manufatti a fine del periodo del loro utilizzo o della stagione venatoria;
- installazione di segnaletica e cartellonistica, in forme, dimensioni e materiali consoni al luogo e finalizzate alla documentazione ambientale, alla segnalazione di viabilità e sentieristica e all’informazione di servizi e/o attrezzature presenti;
- piazzole di sosta e realizzazione di manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo con panchine, tavoli, cestini, da realizzarsi in legno, con eventuali strutture temporanee di servizio e igienico-sanitarie, in piazzali esistenti, lungo la viabilità e/o i percorsi esistenti, senza che ciò provochi danno alla vegetazione esistente;
- tutte le opere, interventi e infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
- le opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche e naturalistiche.

I manufatti ammessi dal presente articolo sono vincolati all’uso per il quale sono destinati in attuazione delle presenti Norme e non possono essere recuperati per usi diversi.

E’ fatto obbligo di conservare e mantenere in buono stato le formazioni arboree d'argine, di ripa e di golena, gli elementi di particolare rilevanza per il paesaggio e per le reti ecologiche come filari di alberi, cespugli, arbusti, alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali anche al fine di garantire corridoi ecologici,

Impianti sportivi pubblici a carattere ricreativo sono ammessi esclusivamente se non comportano pavimentazioni, movimenti di terra, né strutture fisse; non è ammessa la realizzazione di piscine.

Non sono ammessi manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche, inclusi la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale.

Ai sensi dell'art. 29.9 del P.T.C.P. di Pisa la fascia di metri 50 contigua alle aree boscate, qualunque sia la destinazione dei terreni, è soggetta alle norme di prevenzione dagli incendi boschivi. Al fine di prevenire danni da incendio è preclusa in tale fascia di rispetto la realizzazione di interventi di nuova edificazione.

Le limitazioni alla fattibilità degli interventi nella fascia di rispetto dal perimetro del bosco si adottano anche per le aree originariamente boscate trasformate nei 10 anni precedenti.

Sono escluse dalle limitazioni di cui all'art.29.9 del P.T.C.P.:

- le aree già urbanizzate individuate nei Piani Strutturali (territorio urbanizzato del P.O.C.);

- le realizzazioni di infrastrutture, annessi, opere di miglioramento fondiario e manufatti finalizzati alle attività agro–silvo-pastorali, ed alle attività connesse, qualora non sussistano soluzioni alternative e garantendo la predisposizione di accorgimenti di prevenzione del rischi da incedi.

Per le opere e gli edifici legittimi esistenti nella fascia minima di rispetto di 50 metri dal perimetro delle aree boscate dovranno essere realizzati interventi finalizzati alla riduzione del rischio (bacini idrici, invasi, fasce prive di vegetazione, ripulitura periodica del sottobosco, diradamento del soprassuolo, avviamento ad alto fusto, sostituzione di specie e spalcature delle conifere, ove presenti.

Art. 48 - Ambiti periurbani art. 67 LRT 65/2014

Gli ambiti periurbani Amb.per, individuati ai sensi dell’art. 66 delle L.R. 65/2014, sono aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato, dove devono essere salvaguardati e valorizzati gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti, nonché le connessioni ecologiche e fruitive di valenza territoriale.

Corrispondono al sub-sistema dei terreni argillosi/sabbiosi/brecciosi del P.T.C.P..

Sono aree a prevalente funzione agricola.

Appartengono a questo ambito le aree esterne al territorio urbanizzato che, pur ricadendo per la L.R. 65/2014 nel territorio rurale, sono state interessate da urbanizzazioni e dalla realizzazione di edifici isolati o complessi di edifici con caratteristiche di residenza civile con eventuali servizi e attrezzature di tipo urbano, compreso il commercio di vicinato, modeste attività direzionali od artigianali di servizio.

In tali aree è da mantenere e valorizzare la funzione residenziale ed i servizi connessi attraverso interventi di riqualificazione degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza.

In questi ambiti non sono ammesse nuove costruzioni e non è ammesso il completamento né la saturazione di eventuali lotti parzialmente o interamente inedificati.

Nel verde privato e nelle aree agricole interstiziali devono essere piantumate specie arboree ed erbacee autoctone e tipiche del paesaggio locale, con preferenza per l'olivo.

Le aree interstiziali sono soggette alle norme per il verde privato vpr art. 68; è ammessa l'attività agricola amatoriale.

Se in questi ambiti sono presenti aree boscate ed oliveti, devono essere preservati e tutelati in analogia con le norme per le aree boscate art. 47 e per gli ambiti degli oliveti art. 46 delle presenti N.T.A.

Nelle aree libere e nei resedi dei fabbricati possono essere installati arredi in legno, quali panchine e tavoli da

pic-nic privi di copertura, cestini e cartellonistica per l'educazione ambientale, modeste attrezzature per il gioco e lo sport.

Nelle aree libere che non costituiscono resede di edifici non sono ammessi: pavimentazioni, asfaltatura, movimenti di terra, scavi e sbancamenti, alterazioni dei muri di sostegno e del reticolo superficiale esistente.

L'uso a parcheggio privato nelle aree libere è ammesso purché non comporti trasformazioni del suolo, movimenti di terra, impermeabilizzazione, realizzazione di opere edilizie, stradali, cartellonistica, recinzioni o simili di tipo urbano.

Nel rispetto dell'art. 28 "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati" delle presenti N.T.A., sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi, in relazione alla datazione degli edifici:

- MO, MS, RES, RC, Pert, RR, Ripr, BA,
- SostEd Sostituzione edilizia (con incremento max del 20% del volume esistente)
- AddVol Addizioni volumetriche (con incremento max del 20% della volumetria complessiva dell'edificio principale)
- RU Ristrutturazione urbanistica con Piano di recupero o P.U.C. (con incremento max del 20% del volume esistente)

Le addizioni volumetriche e gli interventi pertinenziali in aderenza devono configurarsi come completamento tipologico ed essere coerenti con la configurazione dell'intero fabbricato.

Se prive di edifici ed annessi, nelle aree libere è ammessa la realizzazione di un annesso amatoriale in legno di superficie edificabile SE massima mq. 9,00 ogni mq 300 di superficie e comunque non più di uno per ogni proprietà di qualsiasi superficie, purché contestuale al riordino ed alla eliminazione di eventuali manufatti precari esistenti.

Art. 49 - Ambito di interesse ambientale lago Santa Luce

L'ambito comprende sia il perimetro della Riserva Naturale Regionale, che comprende il lago e le sue sponde ed è soggetta al Capo III della Legge Regionale Toscana 30/2015 "Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale", sia la Zona Speciale di Conservazione, designata dal Decreto MinAmbiente del 24-5-2016 come sito IT5170009 "Lago di Santa Luce" e soggetta alle "Misure di conservazione del SIC ai fini della loro designazione quali ZSC (Zone Speciali di Conservazione)" approvate con DGRT n. 1223 del 15.12.2015, che integrano le misure già definite (DGR n. 454/081, DGR 644/20042 e DGR 1006/143) e sostituiscono integralmente, nella DGR 644/04, per quanto concerne le specie di habitat di interesse comunitario, la sezione "Indicazioni per le misure di conservazione" di ciascuna delle relative schede descrittive.

La Riserva del Lago di Santa Luce è soggetta al Titolo III "Aree Naturali Protette Regionali" della L.394/91, che in particolare al c. 6 dell'art. 22 prescrive: "[omissis] e nelle riserve naturali regionali l'attività venatoria è vietata, salvo eventuali prelievi faunistici ed abbattimenti selettivi necessari per ricomporre squilibri ecologici. [omissis].

Per la presenza dei vincoli suddetti ed in quanto interessato dalla perimetrazione delle "Aree di interesse ambientale" del PTCP di Pisa per rilevanti valori naturalistici, nell'ambito l'applicazione delle norme sul territorio rurale di cui alla L.R. 65/2014 è soggetta alle limitazioni ed alle prescrizioni di cui al presente articolo.

In tutto l'ambito non sono ammessi interventi di nuova edificazione di alcun tipo e sono ammessi unicamente i seguenti interventi, finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali (fauna acquatica, vegetazione lacustre e ripariale), salvo quanto specificato in seguito per le aziende agricole esistenti:

- promozione di attività di escursionismo leggero e sostenibile, di educazione ambientale e di tutela delle risorse ambientali, anche attraverso la installazione di arredi e attrezzature leggeri finalizzati alla sosta, alla documentazione, alla ricreazione ecc. da realizzarsi in legno, compresi piccoli manufatti a corredo dell'attività della LIPU fra cui la realizzazione di un servizio igienico per il personale e i visitatori; tutti i manufatti devono avere un minimo impatto ambientale e paesaggistico e sono soggetti alle prescrizioni e mitigazioni derivanti dalla Valutazione di Incidenza, in particolare per lo smaltimento dei reflui;
- installazione di segnaletica e cartellonistica, in forme, dimensioni e materiali consoni al luogo e finalizzate alla documentazione ambientale, alla segnalazione di viabilità e sentieristica e all'informazione di servizi e/o attrezzature presenti;
- piazzole di sosta e realizzazione di manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo con panchine, tavoli, cestini, da realizzarsi in legno, con eventuali strutture temporanee di servizio, in piazzali esistenti, lungo la viabilità e/o i percorsi esistenti, senza che ciò provochi danno alla vegetazione esistente e che non comporti pavimentazioni, impermeabilizzazione del suolo, opere di fondazione, scavi, sbancamenti ecc.;
- per tutti i sentieri deve essere mantenuta la destinazione a transito pedonale, equestre, ciclabile ed è di norma vietata la circolazione motorizzata esclusi mezzi pubblici;
- interventi di manutenzione e adeguamento dei sentieri ai fini della sicurezza, con divieto di qualunque impermeabilizzazione e alterazione morfologica e con l'obbligo di riservare gli stessi esclusivamente alla percorrenza a piedi, a cavallo o in bicicletta;
- divieto di realizzazione di viabilità e aree di sosta o parcheggio che comportino impermeabilizzazione del suolo, movimenti di terra, scavi e sbancamenti;
- sono ammessi gli interventi finalizzati alla protezione civile ed alla difesa idrogeologica, idraulica e del suolo.

Sono inoltre ammessi gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento del bacino artificiale della diga di sbarramento, dello scolmatore e delle opere di sbocco di fondo lago, nonché tutte le condutture e impianti necessari per il trasporto dell'acqua mediante l'acquedotto industriale esistente. E' ammessa la realizzazione di locali tecnici se indispensabili per la sicurezza e la gestione degli impianti.

L'ambito di incidenza della Zona Speciale di Conservazione del lago di Santa Luce IT5170009 è individuato all'interno dell'elaborato "Rapporto Ambientale – Parte III Studio di Incidenza.

Tutti gli interventi che ricadono nella Zona Speciale di Conservazione "Lago di Santa Luce" e nel suo ambito di incidenza sono soggetti a Valutazione di Incidenza da parte degli enti preposti ai sensi della LR 30/2015.

Tutti gli interventi sono inoltre soggetti alle "Misure di conservazione" di cui al cap. 15 della Parte III "Lo Studio d'Incidenza ZSC IT5170009 - Lago di Santa Luce" del Rapporto Ambientale ed alle indicazioni e prescrizioni contenute nella Valutazione di Incidenza effettuata dalla Regione Toscana.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi : MO, MS, RES, RC, BA, in relazione alla datazione degli edifici (vedi art. 28 "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati") senza cambio d'uso.

Per le aziende agricole esistenti nell'ambito di interesse ambientale di cui al presente articolo si applicano le norme relative agli ulteriori ambiti del territorio rurale di appartenenza ("Aree boscate" art. 47, "Aree agricole a

seminativi nudi" art. 43 o "Aree agricole di fondovalle" art. 42); tutti gli interventi devono essere accompagnati da specifici studi ambientali e paesaggistici redatti da tecnici competenti e sono soggetti alla procedura di Valutazione di Incidenza, ed ~~al parere vincolante della commissione paesaggistica comunale~~ autorizzazione paesaggistica per i beni soggetti a vincolo paesaggistico, nelle forme previste dalle leggi vigenti.

Interventi diversi, che dovessero essere necessari per particolari situazioni esistenti o finalizzati al recupero di aree degradate e purché non comportino nuova edificazione, possono essere richiesti e devono essere accompagnati da specifici studi ambientali e paesaggistici redatti da tecnici competenti; tali interventi sono soggetti alla procedura di Valutazione di Incidenza ~~e sono soggetti al parere preliminare vincolante della commissione paesaggistica comunale,~~ ed autorizzazione paesaggistica per i beni soggetti a vincolo paesaggistico, nelle forme previste dalle leggi vigenti.

Tutti gli interventi nell'ambito, anche relativi alla conduzione dei fondi agricoli e delle colture, sono soggetti alle prescrizioni e alle misure di conservazione indicate dalla Valutazione di Incidenza.

Il P.O.C. individua inoltre l'ambito di incidenza della ZSC del lago di Santa Luce, all'interno del quale tutti gli interventi di trasformazione degli edifici nonché i P.A.P.M.A.A. devono verificare il rispetto delle misure di conservazione e di mitigazione previste dalla Valutazione di Incidenza ed essere accompagnati, qualora questa lo preveda, da apposito Studio di Incidenza.

Art. 50 - Aree estrattive e ambiti di riqualificazione dei siti di cava

Le aree estrattive e gli ambiti di riqualificazione dei siti di cava individuati dal Piano Strutturale fanno riferimento ad un quadro normativo superato, in quanto il Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e Riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Pisa (P.A.E.R.P.) è stato annullato e per la Provincia di Pisa attualmente vige il Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) approvato con delibera C.R. 200/95.

Il P.R.A.E. individua la localizzazione di "risorse" (che rappresentano la distribuzione oggettiva dei materiali lapidei di interesse estrattivo), "giacimenti" (individuati sulla base delle aree di risorsa depurate dai vincoli ostativi accertati sul territorio), "cave e bacini estrattivi" (relativi ai materiali inerti del Settore I).

Il P.O.C. individua tali ambiti che sono soggetti alle discipline di settore; di norma non è ammesso alcun tipo di costruzione e non si applica la disciplina del territorio rurale.

Data l'evoluzione delle normative e dei piani di settore in materia (in particolare il Piano Regionale Cave in corso di redazione), per gli ambiti individuati dal P.O.C. come aree estrattive è prescritta una verifica delle norme, leggi e piani di settore sovraordinati (regionali e provinciali), vigenti al momento della presentazione di titoli edilizi o della presentazione di piani attuativi e di P.A.P.M.A.A., relativamente ad interventi ammessi nell'ambito del territorio rurale di appartenenza.

La verifica delle norme e piani di settore vigenti in materia di attività estrattive è prescritta inoltre per gli interventi di trasformazione previsti dal presente P.O.C. in ambiti attualmente presenti nel P.R.A.E. come aree estrattive (fra cui l'ambito Fsan - RSA "La Casetta" in loc. via Poggiberna di cui all'art. 85 delle presenti N.T.A. e parte dell'ambito turistico-ricettivo DT3 di cui all'art. 82 delle presenti N.T.A.).

Sulla superficie degli ambiti individuati come aree estrattive di tipo ipogeo sono ammessi gli interventi previsti dagli ulteriori ambiti del territorio rurale di appartenenza, purché compatibili con le norme e prescrizioni riguardanti l'area estrattiva di cui alle norme del Titolo II delle presenti N.T.A. ed alle Indagini Geologiche.

Gli ambiti delle cave che dovessero perdere nel tempo tale caratteristica e non soggetti ad interventi di

trasformazione previsti dal presente P.O.C., in particolare quelli che il Piano Strutturale individua come “Ambiti di riqualificazione delle cave” (cave di pietra ubicate lungo la S.P. del Commercio, in località Poggio Allegro e Poggio Querciolo), possono essere oggetto di specifici interventi tesi alla riqualificazione ambientale e paesaggistica, da connotare come “progetti di paesaggio”, attraverso progetti unitari di iniziativa pubblica o privata e nel rispetto della disciplina di settore.

Gli ambiti delle cave che dovessero perdere nel tempo tale caratteristica

Le norme e le prescrizioni specifiche per le aree estrattive sono contenute nelle Indagini Geologiche di supporto al presente P.O.C.

Art. 51 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale P.A.P.M.A.A.

1 Disposizioni generali

La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo da parte di imprenditori agricoli professionali e di nuovi annessi agricoli da parte di imprenditori agricoli, se ammessa dalle presenti Norme (fermo restando quanto previsto dall'articolo 76 della L.R. 65/2014 in materia di trasferimenti di fondi agricoli), è soggetta all'approvazione da parte del Comune del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, P.A.P.M.A.A., presentato dall'imprenditore agricolo, con i contenuti e le procedure di cui all’art. 74 della L.R. 65/2014 e del relativo Regolamento di attuazione 63/R del 2016, art. 7-8-9-10, e succ. mod. ed int.

Le superfici fondiarie minime SAU da mantenere in produzione sono quelle stabilite dal P.T.C.P. della Provincia di Pisa.

La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di nuovi annessi agricoli è disciplinata dagli artt. 53 e 54 delle presenti Norme, con le eventuali esclusioni e le limitazioni stabilite dalle presenti norme per gli ambiti del territorio rurale soggetti a tutela paesaggistica e/o ambientale.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo, da parte dell'imprenditore agricolo con P.A.P.M.A.A., sono disciplinati dall'art. 59 delle presenti N.T.A.

Il P.A.P.M.A.A. deve individuare le eventuali risorse paesaggistiche e ambientali oggetto di trasformazione a seguito dell’attuazione del programma, e la valutazione degli effetti attesi degli interventi programmati sulle stesse risorse, con particolare riferimento a:

- le risorse storiche, ambientali e paesaggistiche individuate e tutelate dal Piano Strutturale e dal presente Piano Operativo, in particolare le “Invarianti Strutturali” e gli “Altri elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale”;
- le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e gli individui arborei fuori foresta tutelati;
- le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- le formazioni arboree d’argine di ripa o di golena;
- i corsi d’acqua naturali o artificiali;
- la rete scolante artificiale principale;
- le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
- la viabilità rurale esistente.

I P.A.P.M.A.A. devono contenere specifici elaborati che dimostrino il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale dei nuovi edifici nel contesto territoriale di riferimento.

Gli interventi previsti nell’ambito dei P.A.P.M.A.A. che possano avere incidenza sul lago di Santa Luce devono essere sottoposti a Valutazione di Incidenza (VIncA).

2 Interventi di miglioramento ambientale

Il Programma Aziendale deve individuare gli interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate (Regolamento 63/R, art. 7 comma 5 lett.b punto7).

Tali interventi devono interessare prioritariamente le risorse storiche, testimoniali, ambientali e paesaggistiche individuate e tutelate dal Piano Strutturale e dal presente P.O. e la tutela della integrità fisica del territorio e del suolo, nel rispetto dei Titoli II e III delle presenti N.T.A.

Gli interventi di miglioramento ambientale e la sistemazione ambientale delle pertinenze nel P.A.P.M.A.A. devono rispettare le prescrizioni e le indicazioni di cui all'art. 32 "Tutela del paesaggio rurale" delle presenti N.T.A.

Non sono ammesse sistemazioni esterne non direttamente legate alle attività dell'azienda; pavimentazioni, piazzali e simili devono rispettare le caratteristiche del territorio rurale e non avere configurazioni tipiche di tessuti urbani o produttivi.

Rimodellamenti del terreno, scavi e riporti non devono comportare una modifica delle quote originarie del suolo di oltre 1,00 ml.; non deve essere realizzata nuova viabilità a servizio di abitazioni rurali o di attività connesse; sono ammesse esclusivamente modeste rettifiche e/o integrazioni della viabilità esistente o ripristini di viabilità preesistenti, documentate dalla cartografia del P.O.C. o documentabili con mappe catastali.

~~Nel caso tali interventi siano dimostrati come indispensabili, i P.A.P.M.A.A. sono soggetti al parere vincolante della commissione paesaggistica comunale~~.

3 P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo

I P.A.P.M.A.A. che prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica RU con perdita della destinazione d'uso agricola hanno valore di Piani Urbanistici Attuativi ai sensi dell'art. 74 comma 13 della L.R. 65/2014.

Hanno inoltre valore di Piani Attuativi i Programmi Aziendali che prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ampliamenti, nuova edificazione per un volume fuori terra superiore a mc 1.200.

I Programmi Aziendali con valore di Piani Attuativi che interessino edifici realizzati prima del 1954 o "Nuclei rurali" di cui all'art. 44 devono contenere elaborati analoghi a quelli richiesti per i Piani di Recupero fra cui la schedatura analitica di tutti gli edifici, che attesti la datazione certa o presunta, le caratteristiche edilizie, architettoniche, tipologiche, morfologiche, paesaggistiche nonché i valori storici e/o testimoniali e gli apparati decorativi e di arredo dei fabbricati e delle aree scoperte di pertinenza.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono comunque soggetti alle norme di cui all'art. 28 "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati".

~~I P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo sono soggetti al parere vincolante della commissione paesaggistica comunale.~~

4 Interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze

Il Programma Aziendale individua gli edifici esistenti non più utilizzabili a fini agricoli, ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, ne individua le relative pertinenze e ne assicura il mantenimento, ai sensi del dell'art. 74 comma 6, lett. c) della L.R. 65/2014.

La convenzione o l'atto d'obbligo individuano in modo specifico i perimetri delle aree di pertinenza da mantenere, che devono essere rapportati alla tipologia dell'ordinamento colturale ed al contesto paesaggistico-ambientale ed identificarsi principalmente con linee naturali riconoscibili del territorio (filari, dossi, canali, impluvi

ecc.) evitando conformazioni geometriche che non corrispondano ad elementi riconoscibili della maglia territoriale.

Per tali pertinenze devono essere programmati specifici interventi di sistemazione e mitigazione ambientale, che devono interessare prioritariamente le risorse storiche, testimoniali, ambientali e paesaggistiche individuate e tutelate dal Piano Strutturale e dal presente P.O. e garantire la tutela della integrità fisica del territorio e del suolo.

Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora, non possono essere considerati interventi di di miglioramento e/o di sistemazione ambientale.

Art. 52 - Manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo senza P.A.P.M.A.A. (art. 70 L.R. 65/2014)

1 Manufatti temporanei leggeri per l'attività agricola (comprese serre) tipo A1 e A2

I manufatti temporanei leggeri di cui al presente articolo, di tipo A1 se <2 anni ai sensi dell'art. 70 comma 1 L.R. 65/2014 e Reg. 63/R art. 1; di tipo A2 se > 2 anni: art. 70 comma 3.a e Reg 63/R art 2) da realizzarsi da parte dell'Imprenditore Agricolo, non possono essere trasformati o riutilizzati per usi diversi da quelli dichiarati.

Per le serre le HMax e le distanze sono definite dal Reg 63/R art 1 (tipo A1) e art. 2 (tipo A2).

Prescrizioni comuni:

- devono essere realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere di fondazione né opere murarie;
- devono essere realizzati preferibilmente in legno, come da manuale ARSIA “Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli”;
- l’installazione non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo né alcuna modificazione morfologica sostanziale dello stato dei luoghi, sbancamenti e simili;
- devono essere costituiti da unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero o di altri materiali incongrui;
- devono essere privi di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo; non sono ammessi gli allacciamenti alla rete elettrica ed idrica;
- in ogni caso i fabbricati devono essere realizzati su terreni con pendenze non superiori al 25 per cento, nonché in prossimità della viabilità esistente e contenendo al minimo necessario i movimenti di terra.

Ai sensi dell'art. 64.1.6 della disciplina del P.T.C.P. di Pisa le nuove edificazioni di annessi rustici, ove ammesse, non devono superare sotto gronda l’altezza di ml 3,00; la richiesta di maggiori altezze degli annessi dovrà essere motivata tecnicamente in relazione a esigenze particolari dell'imprenditore agricolo.

I ricoveri per animali devono essere posti ad una distanza minima di 50 metri dalle abitazioni diverse da quella dell’imprenditore agricolo e da spazi pubblici comunemente destinati allo stazionamento di persone.

Per quanto riguarda le attività zootecniche, devono essere comunque rispettati i regolamenti comunitari, nazionali, regionali in materia igienico-sanitaria e sul benessere degli animali, per la cui attuazione è competente l’A.S.L.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico e degli

edifici di valore.

2 Manufatti non temporanei per l'attività agricola (comprese serre fisse) tipo A3

I manufatti non temporanei, comprese le serre fisse, necessari alla conduzione aziendale, di cui all'art. 70 comma 3.b L.R. 65/2014 e Reg. 63/R art. 3, che necessitino di interventi di trasformazione permanenti sul suolo, non soggetti al programma aziendale, da realizzarsi da parte dell'Imprenditore Agricolo sono riferibili alle seguenti fattispecie:

a) silos;

b) tettoie;

c) concimaie, basamenti o platee;

d) strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;

e) serre fisse;

f) volumi tecnici ed altri impianti;

g) manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;

i) vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;

l) vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;

m) strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

Prescrizioni specifiche per le fattispecie b) tettoie e g) manufatti prefabbricati:

- devono essere evitati, salvo casi particolari di cui documentare la necessità, i prefabbricati tipo capannone industriale e le coperture piane;
- per le finiture esterne è escluso l'utilizzo di blocchi in cemento faccia-vista e di coloriture tipo bianco-grigio o simili, lamiere non verniciate ed in genere colori e finiture non coerenti con il contesto rurale;
- devono essere preferibilmente realizzati in legno, con copertura a 1 o 2 falde; possono essere usati materiali diversi, quali pietra a vista, mattoni faccia-vista, lamiere metalliche grecate e simili, blocchi ecc. purché di colore coerente con il contesto rurale (tonalità del verde scuro, del color sabbia o terra, del marrone, della pietra locale);
- devono essere privi di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo; sono ammessi esclusivamente gli allacciamenti alla rete elettrica ed idrica quando la tipologia dell'annesso e l'uso previsto lo rendano necessario;
- in ogni caso i fabbricati devono essere realizzati su terreni con pendenze non superiori al 25 per cento, nonché in prossimità della viabilità esistente e contenendo al minimo necessario i movimenti di terra.

Ai sensi dell'art. 64.1.6 della disciplina del P.T.C.P. di Pisa le nuove edificazioni di annessi rustici, ove ammesse, non devono superare sotto gronda l'altezza di ml 3,00; la richiesta di maggiori altezze degli annessi dovrà essere motivata tecnicamente in relazione a esigenze particolari dell'imprenditore agricolo.

I manufatti di cui al presente articolo non possono essere trasformati o riutilizzati per usi diversi da quelli dichiarati.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico e degli edifici di

valore.

Art. 53 - Disciplina per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo con P.A.P.M.A.A. (art. 73 commi 1-2-3 L.R. 65/2014)

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico e degli edifici di valore.

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, di cui all'art. 73 commi 1-2-3 della L.R. 65/2014 e art. 4 Reg. 63/R del 2016) è consentita all'imprenditore agricolo a titolo professionale con le limitazioni prescritte dalle presenti norme per ogni singolo ambito del territorio rurale e soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse.

I nuovi edifici rurali ad uso abitativo, ove ammessi, devono essere realizzati possibilmente in prossimità degli edifici esistenti ed essere correttamente localizzati in relazione ai caratteri del territorio e del paesaggio individuati e disciplinati dal Piano Strutturale e dalle presenti Norme.

La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, se ammessa dalle presenti norme per i singoli ambiti del territorio rurale, e fermo restando quanto previsto dall'art. 76 della L.R. 65/2014 in merito al trasferimento di fondi agricoli, è soggetta:

a) all'approvazione da parte del comune del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, presentato dall'imprenditore agricolo professionale, dove si dimostri che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;

b) all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa. L'impegno è assunto al momento dell'approvazione del programma.

Per l'utilizzo dei parametri definiti dal P.T.C.P. per l'edificazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, il raccordo fra gli ambiti di P.O.C. e i sistemi agricoli del P.T.C.P. della Provincia di Pisa è indicato nell'articolo 2.1 riguardante la costruzione di nuovi annessi rurali.

La realizzazione di nuove abitazioni rurali è inoltre soggetta al Regolamento Reg. 63/R del 2016 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale.

Ogni nuova unità abitativa nel territorio rurale deve avere mq 70 < SE < mq 150 ed avere una superficie accessoria SA minima, interna al fabbricato o legata da vincolo pertinenziale, non destinata ad autorimessa, pari a mq 20,00 per U.I. e non superiore al 30% di quella residenziale.

I nuovi edifici devono essere realizzati con giacitura, forme ed elementi tipologici che garantiscano il corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici e degli spazi di pertinenza, anche in relazione alla salvaguardia del paesaggio storico, alla tutela ed alla valorizzazione delle Invarianti Strutturali e degli altri elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale del P.S., alle tradizioni architettoniche, allo sviluppo della bio-edilizia ed al risparmio energetico, nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER), con il PIT/Piano Paesaggistico Regionale, con il Piano Strutturale, con il presente Piano Operativo, con il Regolamento Edilizio e di Igiene comunali, ed in particolare:

- deve essere garantito l’utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell’edilizia rurale locale, anche se con l’utilizzo di materiali e tecniche della contemporaneità; in ogni caso i nuovi edifici ad uso abitativo non dovranno avere più di due piani fuori terra, con altezza massima interna dei locali abitabili pari a ml. 3,00 e altezza massima dell'edificio ml 7,50;
- gli edifici devono essere correttamente localizzati rispetto ai caratteri del territorio e del paesaggio, rispetto alle regole d’uso e di assetto storicamente e culturalmente consolidate ed al modello insediativo rurale consolidato, che ha formato il paesaggio agrario caratterizzante l’ambito nel quale l’intervento si colloca;
- i nuovi edifici devono risultare coerenti con l‘orografia del sito, con la viabilità storica, con la vegetazione presente, con gli elementi storico-culturali del paesaggio, con l’idrografia superficiale;
- ove possibile i nuovi edifici devono essere costruiti in prossimità di fabbricati o nuclei esistenti, salvo diverse disposizioni del presente P.O.C. per la tutela dell’ambiente, del paesaggio e/o di fabbricati o nuclei di interesse storico-architettonico o per disposizioni nazionali e/o regionali in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, geologica o ambientale;
- deve essere utilizzata la viabilità di accesso esistente, eventualmente soggetta ad adeguamento e/o a modeste integrazioni del tracciato;
- non sono di norma ammessi l'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature ad alto fusto e della vegetazione esistente soggetta a tutela, l’alterazione dell’idrografia, la distruzione e/o l’alterazione irreversibile di ogni elemento storico, ambientale e/o paesaggistico che il P.S. ed il presente P.O.C. abbiano assoggettato a tutela;
- le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie devono far parte integrante del progetto;
- le corti e gli altri spazi rurali pertinenziali degli edifici devono essere convenientemente sistemati ed erborati in modo coerente con le caratteristiche degli edifici rurali consolidati;
- non sono ammesse tipologie edilizie, sistemazioni, recinzioni, pavimentazioni, aree di parcheggio, illuminazione, arredi e vegetazione di tipo urbano ed in ogni caso sono da evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana;
- negli edifici o complessi in cui vengano realizzate, anche attraverso frazionamento, più di una unità residenziale, l'area di pertinenza individuata dovrà essere mantenuta in maniera unitaria e senza separazioni fisiche, con eccezione per siepi o altre piantumazioni vegetali prive di reti, cordoli o altre strutture;
- ~~casi particolari ed eccezionali oppure qualora l'interpretazione delle norme non sia univoca, i progetti vengono valutati dalla commissione paesaggistica comunale che esprime un parere vincolante;~~
- non devono essere realizzati sui crinali, non ne devono modificare la forma fisica e la funzionalità strutturale (art. 7 Disciplina del PIT/PPR) e devono mantenere la linea di massimo colmo delle coperture almeno ml 15,00 al di sotto della quota minima del tratto di crinale di appartenenza interessato (art. 23.1.2 del P.T.C.P. della Provincia di Pisa);
- in ogni caso i fabbricati devono possibilmente essere realizzati su terreni con pendenze non superiori al 25 per cento, nonché in prossimità della viabilità esistente e contenendo al minimo necessario i movimenti di terra.

Le nuove unità abitative non sono computate nel Quadro Previsionale Strategico ma sono soggette alle condizioni di sostenibilità dettate dalla Valutazione Ambientale Strategica e devono essere inserite nel

monitoraggio del P.O.C.

Art. 54 - Disciplina per i nuovi annessi agricoli con P.A.P.M.A.A. tipo A4 (Art. 73 comma 4 L.R. 65/2014)

La costruzione di nuovi annessi agricoli di cui alla presente tipologia è subordinata all'approvazione da parte del comune del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo ed all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione le superfici fondiarie minime indicate dal P.T.C.P. di Pisa.

Prescrizioni da rispettarsi nella realizzazione di nuovi annessi rurali tipo A4:

- devono essere realizzati utilizzando i tipi edilizi, i materiali, le tecniche e le giaciture tipiche delle architetture tradizionali rurali locali;
- devono inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico ed essere correttamente correlati con i fabbricati esistenti, in particolare se trattasi di edifici storici, di cui non devono alterare la visibilità dai punti panoramici dell'intorno e dalla viabilità di riferimento;
- devono essere realizzati su terreni con pendenze non superiori al 25 per cento, nonché in prossimità della viabilità esistente e contenendo al minimo necessario i movimenti di terra;
- non possono essere realizzati in prossimità di complessi ed edifici soggetti a vincolo monumentale o di valore storico/architettonico specificamente individuati dal P.O.C., da cui devono rispettare una distanza minima di ml. 30;
- salvo i casi di cui al comma precedente, devono essere collocati in prossimità degli edifici e annessi esistenti;
- non devono essere realizzati sui crinali, non ne devono modificare la forma fisica e la funzionalità strutturale (art. 7 Disciplina del PIT/PPR) e devono mantenere la linea di massimo colmo delle coperture almeno ml 15,00 al di sotto della quota minima del tratto di crinale di appartenenza interessato (art. 23.1.2 del P.T.C.P. della Provincia di Pisa);
- devono essere preferibilmente realizzati in legno, con copertura a 1 o 2 falde; possono essere usati materiali diversi, quali pietra a vista, mattoni faccia-vista. lamiere metalliche grecate e simili, blocchi ecc. purché di colore coerente con il contesto rurale (tonalità del verde scuro, del color sabbia o terra, del marrone, della pietra locale);
- devono essere evitati i prefabbricati tipo capannone industriale e le coperture piane;
- per le finiture esterne è escluso l'utilizzo di blocchi in cemento faccia-vista, di coloriture tipo bianco-grigio o simili, di lamiere non verniciate ed in genere finiture non coerenti con il contesto rurale;
- non devono comportare la realizzazione di nuova viabilità se non modeste integrazioni o adeguamenti della viabilità esistente;
- devono essere privi di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo; sono ammessi esclusivamente gli allacciamenti alla rete elettrica ed idrica quando la tipologia dell'annesso e l'uso previsto lo rendano necessario;
- i ricoveri per animali devono essere posti ad una distanza minima di 50 metri dalle abitazioni diverse da quella dell'imprenditore agricolo, dalla viabilità comunale e provinciale e dagli spazi ed attrezzature pubblici comunemente destinati allo stazionamento di persone;

- deroghe alle prescrizioni di cui sopra sono ammesse esclusivamente in casi particolari e devono essere adeguatamente motivate da specifiche esigenze della attività agricola, attestate da tecnico abilitato (agronomo, perito agrario, agrotecnico ecc.); ~~le deroghe sono soggette al parere vincolante della commissione paesaggistica comunale;~~
- ai sensi dell'art. 64.1.6 della disciplina del P.T.C.P. di Pisa le nuove edificazioni di annessi rustici, ove ammesse, non devono superare sotto gronda l'altezza di ml 3,00; la richiesta di maggiori altezze degli annessi dovrà essere motivata tecnicamente in relazione a esigenze particolari dell'imprenditore agricolo;
- le attività zootecniche devono comunque rispettare i regolamenti comunitari, nazionali, regionali in materia igienico-sanitaria e sul benessere degli animali, per cui è competente l'A.S.L.;
- per una corretta progettazione degli annessi rurali fare riferimento, ove possibile, al manuale ARSIA "Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli".

La realizzazione di annessi di cui al presente articolo è soggetta ad ulteriori prescrizioni, limitazioni od esclusioni derivanti dalla disciplina per la tutela degli ambiti del territorio rurale di valore paesaggistico-ambientale e degli edifici di valore, nei relativi articoli delle presenti N.T.A.

Art. 55 - Nuovi annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale tipo A5 (Art 73 comma 5 L.R. 65/2014, Reg 63/R art. 6 commi 1-2-3)

La costruzione di nuovi annessi tipo A5 è riservata all'imprenditore agricolo ed all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione le superfici fondiarie minime indicate.

La costruzione degli annessi agricoli di tipo A5 non è subordinata alla presentazione del P.A.P.M.A.A. ma è ammessa solo negli ambiti dove è esplicitamente indicato.

Gli annessi A5 devono rispettare le stesse prescrizioni dei nuovi annessi rurali tipo A4 (vedi art. 54 presenti N.T.A.).

La dimensione massima degli annessi da correlare alle superfici coltivate in ragione degli ordinamenti colturali è la seguente per tutti i sub-sistemi:

a) Colture orto florovivaistiche:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione > 1 ha, fino a 3 ettari:

ammissibilità di 1 annesso agricolo ad uso magazzino/stoccaggio e/o ricovero attrezzi di metri quadrati 30 di superficie edificabile SE totale;

b) Vigneti - c) Frutteti:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione fra 2 e 3 ettari:

ammissibilità di 1 annesso agricolo ad uso magazzino/cantina e/o ricovero attrezzi di metri quadrati 30 di superficie edificabile SE totale;

d) oliveti:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione fra 1 e 2,5 ettari:

ammissibilità di 1 annesso agricolo ad uso magazzino e/o ricovero attrezzi di metri quadrati 30 di superficie edificabile SE totale;

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione fra superiore a 2,5 fino a 4 ettari:

ammissibilità di 1 annesso agricolo ad uso magazzino e/o ricovero attrezzi di metri quadrati 40 di superficie

edificabile SE totale;

Ove le coltivazioni siano disposte a terrazzamenti:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione fra 1 e 2 ettari:

ammissibilità di 1 annesso agricolo ad uso magazzino e/o ricovero attrezzi di metri quadrati 30 di superficie edificabile SE totale;

e) seminativo (seminativo irriguo, colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo)

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione fra superiore a 3 fino a 6 ettari:

ammissibilità un annesso ad uso magazzino di cereali in silos per 90 metri cubi di volume,

ad uso magazzino di cereali in fabbricati rurali, stoccaggio foraggi e ricovero attrezzi di metri quadrati 40 di superficie edificabile SE;

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione fra superiore a 6 fino a 9 ettari:

ammissibilità di un annesso ad uso magazzino di cereali in silos per 120 metri cubi di volume e di un annesso ad uso magazzino di cereali in fabbricati rurali, stoccaggio foraggi e ricovero attrezzi di metri quadrati 60 di superficie edificabile SE;

f) terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, castagneto da frutto, pascolo, pascolo arborato, pascolo cespugliato: di norma non esprimono fabbisogni di annessi rustici, salvo particolari esigenze da dimostrarsi attraverso i P.A.P.M.A.A.

In ogni caso i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, castagneto da frutto, invece, non possono essere direttamente interessati dall'edificazione.

Metati ed essiccatoi per castagne, ove ne sia dimostrata la necessità per la coltivazione, potranno essere realizzati unicamente in aree limitrofe ai boschi, a non meno di 100 metri di distanza o in radure superiori a 2000 mq.

A) allevamenti di bovini:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione superiore a 3 e fino a 6 ettari:

ammissibilità di annessi agricoli, in alternativa:

ad uso stalle di tipo moderno aperto per metri quadrati 35 di superficie edificabile SE,

ad uso stalle chiuse per metri quadrati 50 di superficie edificabile SE,

B) allevamenti di suini:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione superiore a 3 e fino a 6 ettari:

ammissibilità di annessi agricoli ad uso porcilaie per metri quadrati 50 di superficie edificabile SE;

C) allevamenti di ovini:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione superiore a 3 e fino a 6 ettari:

ammissibilità di annessi agricoli ad uso ovili per metri quadrati 35 di superficie edificabile SE;

D) allevamenti avicunicoli:

d.1 nell'ambito del sistema agricolo di pianura:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione superiore a 3 e fino a 6 ettari:

ammissibilità di un annesso adibito all'allevamento di galline ovaiole, o polli da carne o conigli per metri quadrati 100 di superficie edificabile SE;

E) allevamenti di equini:

- superficie fondiaria minima mantenuta in produzione superiore a 3 e fino a 6 ettari:

ammissibilità di un annesso agricolo per metri quadrati 30 di superficie edificabile SE, più metri quadrati 20 di superficie coperta con tettoia.

La realizzazione di annessi di cui al presente articolo è soggetta ad ulteriori prescrizioni, limitazioni od esclusioni derivanti dalla disciplina per la tutela degli ambiti del territorio rurale di valore paesaggistico-ambientale e degli edifici di valore, nei relativi articoli delle presenti N.T.A.

Art. 56 - Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare tipo A6 (Art 73 comma 5 L.R. 65/2014, Reg 63/R Art. 6 commi 1-4-5)

La costruzione di nuovi annessi tipo A6 è riservata all'imprenditore agricolo che svolga le seguenti attività:

a) allevamento intensivo di bestiame;

b) trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;

c) allevamento di fauna selvatica

d) allevamenti zootecnici minori.

Non sono ammessi ammessi annessi di tipo A6 per la cinotecnica.

La costruzione degli annessi agricoli di tipo A6 non è subordinata alla presentazione del P.A.P.M.A.A. ma è ammessa solo negli ambiti dove è esplicitamente indicato.

Le superfici fondiarie minime comunque necessarie per la costruzione degli annessi sono le stesse del tipo A5.

La Superficie Coperta massima degli annessi tipo A6 non può in ogni caso superare mq 250 per unità aziendale, salvo disposizioni più restrittive indicate per lavorazione.

Le tipologie costruttive ammesse sono le stesse degli annessi tipo A4, salvo ulteriori prescrizioni indicate nella disciplina per i singoli ambiti del territorio rurale.

Dimensione massima degli annessi A6 legati alle attività lett. a) allevamento intensivo e lett. d) allevamenti zootecnici minori:

- allevamento di bovini: Superficie Coperta massima, comprensiva degli spazi di servizio = 12 mq/capo per adulto, 5 mq/capo per vitello (con un max di mq 250 per unità aziendale);

- allevamento di equini: Superficie Coperta massima, comprensiva degli spazi di servizio = 10 mq/capo (con un max di mq 250 per unità aziendale);

- allevamento di ovini: Superficie Coperta massima, comprensiva degli spazi di servizio = 1,0 mq/capo (con un max di mq 250 per unità aziendale);

- allevamento di suini: Superficie Coperta massima, comprensiva degli spazi di servizio = 0,3/3 mq/capo in relazione all'età dei capi (con un max di mq 250 per unità aziendale);.

Dimensione massima degli annessi A6 legati alle attività lett. b) trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento:

- lavorazione del miele, compresi deposito e il locale smielatura: da 1 a 50 alveari = Superficie Coperta massima 40 mq.; oltre 50 alveari: + 0,8 ad alveare, fino ad un massimo di 100 mq;

- lavorazione del latte (caseificio): latte trasformato giornalmente fino a 1 q = SC max 60 mq; oltre 1 q fino a 10 q = + 20 mq/q; oltre 10 q fino a 100 q = + 15 mq/q.

Dimensione massima degli annessi A6 legati alle attività lett. b) lavorazione e vendita dei prodotti del fondo o del bosco: SC max mq 20,00.

Dimensione massima degli annessi A6 legati alle attività lett. c) allevamento di fauna selvatica:

- Fagiano: per capo mq 0,5 (con un max di mq 250 per unità aziendale);
- Pernici: per capo mq 0,25 (con un max di mq 250 per unità aziendale).

Gli annessi A6 devono rispettare le stesse prescrizioni dei nuovi annessi rurali tipo A4 (vedi art. 56 presenti N.T.A.).

La realizzazione di annessi di cui al presente articolo è soggetta ad ulteriori prescrizioni, limitazioni od esclusioni derivanti dalla disciplina per la tutela degli ambiti del territorio rurale di valore paesaggistico-ambientale e degli edifici di valore, nei relativi articoli delle presenti N.T.A.

Art. 57 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo senza P.A.P.M.A.A. da parte dell'imprenditore agricolo (art 71 comma 1 L.R. 65/2015)

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico e degli edifici di valore.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo, realizzabili senza P.A.P.M.A.A. da parte dell'imprenditore agricolo, devono salvaguardare i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale e sono ammessi in relazione alla datazione degli edifici (vedi art. 28 "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati").

Tutti gli interventi di cui al presente articolo non devono comportare il mutamento della destinazione d'uso agricola.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo non devono alterare la configurazione dei resede e delle pertinenze, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 32 "Tutela del paesaggio rurale".

Le addizioni volumetriche AddVol (L.R. 65/2014 art. 71 c. 1 lett. g) sono ammesse con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- sono ammesse esclusivamente su edifici e annessi in muratura edificati dopo il 1954;
- devono configurarsi come addizione tipologica rispettando le regole di accrescimento del fabbricato e le sue caratteristiche storiche, architettoniche, edilizie e testimoniali;
- devono configurarsi come ampliamenti degli edifici esistenti e non devono dar luogo a nuovi organismi edilizi né a nuove unità immobiliari;
- è ammesso un volume aggiuntivo VE massimo pari al 30% del volume legittimo esistente e comunque fino a un massimo di mc 60 per fabbricato esistente ad uso abitativo e di mc 100 per fabbricato esistente ad uso annesso;
- devono prevedere contestualmente l'eliminazione di annessi e/o superfetazioni caratterizzati da incongruità paesaggistica ed architettonica;
- per gli edifici edificati ante 1954 le addizioni volumetriche sono ammesse solo se contestuali alla riqualificazione dell'intero fabbricato interessato ed al recupero dell'immagine storica, con l'eliminazione di annessi e/o superfetazioni recenti ed incongrui. ~~;sono inoltre sempre soggette al parere vincolante della commissione paesaggistica comunale che potrà negarne la fattibilità.~~

Eventuali manufatti pertinenziali privi di rilevanza strutturale la cui realizzazione non comporti interessamento delle parti strutturali dell'edificio principale (L.R. 65/2014 art. 136 comma 2 lett. a) ter) devono avere le stesse caratteristiche dei manufatti A1, A2 o A3.

La sostituzione edilizia SostEd (L.R. 65/2014 art. 136 comma 2 lett. a) ter) è ammessa solo per edifici ed annessi edificati dopo il 1954; l'incremento massimo di volume contestuale alla sostituzione edilizia è pari al 30% del volume legittimo esistente e comunque fino a un massimo di mc 100 per fabbricato esistente; i nuovi fabbricati, devono rispettare le regole insediative e architettoniche di cui all'art. 53 “Disciplina per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo” o dell'art. 54 “Disciplina per i nuovi annessi agricoli con P.A.P.M.A.A.”, in relazione alla funzione.

Le piscine e gli impianti sportivi (L.R. 65/2014 art 71 comma 1 lett. m), ancorché ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo inedificato, sono ammessi nel rispetto dell'art. 40 delle presenti N.T.A.

Gli interventi comunque denominati finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica (L.R. 65/2014 art 71 comma 1 f) devono in ogni caso configurarsi come interventi ammessi sull'edificio in relazione alla datazione (vedi art. 28 “Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati”).

Art. 58 - Interventi sul P.E.E. ad uso agricolo senza P.A.P.M.A.A. da parte dell'imprenditore agricolo professionale (art 71 commi 1bis-2-3-4 L.R. 65/2015)

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico e degli edifici di valore.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo, realizzabili senza P.A.P.M.A.A. da parte dell'imprenditore agricolo professionale di cui al presente articolo, non devono comportare il mutamento della destinazione d'uso agricola e devono essere salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, come da art. 28 “Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati”.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo non devono alterare la configurazione dei resedi e delle pertinenze, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 32 “Tutela del paesaggio rurale”.

Le addizioni volumetriche delle abitazioni rurali e degli annessi agricoli riservate all'IAP (L.R. 65/2014 art. 71 c.1bis) sono ammesse con le seguenti prescrizioni generali:

- sono ammesse esclusivamente su edifici e annessi in muratura edificati dopo il 1954;
- devono configurarsi come addizione tipologica rispettando le regole di accrescimento del fabbricato e le sue caratteristiche storiche, architettoniche, edilizie e testimoniali;
- devono configurarsi come ampliamenti degli edifici esistenti e non devono dar luogo a nuovi organismi edilizi né a nuove unità immobiliari;
- devono prevedere contestualmente l’eliminazione di annessi e/o superfetazioni caratterizzati da incongruità paesaggistica ed architettonica;
- per gli edifici edificati ante 1954 le addizioni volumetriche sono ammesse solo se contestuali alla riqualificazione dell'intero fabbricato interessato ed al recupero dell'immagine storica, con l’eliminazione di annessi e/o superfetazioni recenti ed incongrui. ~~;sono inoltre sempre soggette al parere vincolante della commissione paesaggistica comunale che potrà negarne la fattibilità.~~

Le addizioni volumetriche di cui al presente articolo sono ammesse con le seguenti limitazioni dimensionali:

- è ammesso un volume aggiuntivo VE massimo pari mc 100 per ogni abitazione rurale, da realizzarsi una sola volta;
- è ammesso un volume aggiuntivo VE massimo fino ad un massimo del 10 per cento del volume VE

esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi complessivi, da realizzarsi una sola volta.

I trasferimenti di volumetrie (L.R. 65/2014 art. 71 c.2) sono riservati all'imprenditore agricolo-professionale purché non eccedano per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume VE legittimamente esistente e nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite per le addizioni volumetriche (paragrafo precedente).

I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di addizione volumetrica di cui al comma precedente. Non è ammessa la demolizione di volumetrie realizzate ante 1954.

Contestualmente alle addizioni volumetriche ed ai trasferimenti di volumetrie di cui al comma precedente è consentito all'IAP l'aumento numero unità abitative (L.R. 65/2014 art. 71 c. 3) nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- mq 70 > SE ciascuna unità abitativa (nuova e preesistente) < mq 150;
- per ogni edificio dove sia presente almeno una unità abitativa è ammesso l'incremento max di una sola nuova unità;
- per ogni edificio dove siano presenti tre o più unità abitative è ammesso l'incremento max di due sola nuova unità.

Gli interventi del presente articolo possono essere realizzati dall'IAP per lo svolgimento delle attività agrituristiche; in tal caso l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per quindici anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.

Art. 59 - Interventi sul P.E.E. ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo con P.A.P.M.A.A. (art. 72 L.R. 65/2015)

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo, realizzabili con P.A.P.M.A.A. da parte dell'imprenditore agricolo, non devono comportare il mutamento della destinazione d'uso agricola e devono garantire la salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, nel rispetto dell'art. 28 "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati".

Tutti gli interventi di cui al presente articolo non devono alterare la configurazione dei resedi e delle pertinenze, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 32 "Tutela del paesaggio rurale".

Le addizioni volumetriche ed i trasferimenti di volumetrie di qualunque entità realizzati con P.A.P.M.A.A. devono rispettare le prescrizioni generali di cui all'art. 58.

Le addizioni volumetriche ed i trasferimenti di volumetrie con P.A.P.M.A.A. ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale sono soggette alle prescrizioni generali ed alle limitazioni dimensionali di cui all'art. 58.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RU, senza cambio d'uso, sono ammessi esclusivamente per complessi di edifici realizzati dopo il 1954 e caratterizzati da incongruità architettonica, paesaggistica e funzionale; devono rispettare la disciplina di cui all'art. 32 "Tutela del paesaggio rurale" e le regole insediative e architettoniche di cui all'art. 53 "Disciplina per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo con P.A.P.M.A.A." e art. 54 "Nuovi annessi agricoli con P.A.P.M.A.A. tipo A4", devono comprendere la sistemazione dei resede e devono sempre prevedere l'eliminazione e/o la riqualificazione degli annessi, delle superfetazioni, dei manufatti e degli edifici di recente costruzione e caratterizzati da incongruità paesaggistica ed architettonica.

Non sono ammesse configurazioni tipo-morfologiche, sistemazioni, recinzioni, pavimentazioni, aree di parcheggio, illuminazione, arredi e vegetazione di tipo urbano.

E' ammessa la trasformazione di annessi agricoli in unità abitative rurali, ai sensi dell'art 72 comma 1b) ter, L.R.

65/2014, limitatamente ai casi previsti all'articolo 73, comma 2) in alternativa alla costruzione di nuovi edifici abitativi.

In ogni fabbricato recuperato a fini residenziali è ammesso un massimo di due unità residenziali con le caratteristiche di cui all'art. 53 "Disciplina per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo con P.A.P.M.A.A." delle presenti N.T.A.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico e degli edifici di valore.

Art. 60 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie (art. 78 L.R. 65/2014)

1 Manufatti per l'attività agricola amatoriale tipo A7 - Soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (Art 78 commi 1-2 L.R. 65/2014, Reg 63/R art. 12)

Gli annessi necessari all'esercizio dell'attività agricola amatoriale possono essere realizzati, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, negli ambiti del territorio rurale dove è esplicitamente consentito.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico e degli edifici di valore.

I manufatti necessari all'esercizio dell'attività agricola amatoriale per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (tipo A7) devono avere le caratteristiche tipologiche dei manufatti A1/A2 con altezza massima ml. 2,20; altezze maggiori sono ammesse esclusivamente per il ricovero di mezzi agricoli di altezza superiore, non oltre il minimo necessario per il mezzo posseduto ed in ogni caso non superiore a ml 3,00.

Su questi manufatti sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, BA-l.

Per una corretta progettazione degli annessi rurali fare riferimento al manuale ARSIA "Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli".

Sono abilitati a richiedere l'installazione di annessi amatoriali i soggetti proprietari di almeno una delle seguenti unità minime di superficie agricola, anche se frazionate o miste:

- seminativo: sup. min. mq. 10.000;
- arborato (frutteto, oliveto, vigneto) : sup. min. mq. 5.000;
- bosco, pascolo, pascolo cespugliato, prato-pascolo: sup. min. mq. 20.000;
- orto-floro-vivaistico: sup. min. mq 3.000.

Se proprietari di superfici miste, la somma delle superfici parziali deve raggiungere l'unità minima, rapportando i singoli usi alla relativa unità minima di superficie agricola.

Sono considerati amatoriali gli allevamenti con un numero di capi di norma non superiore a:

1. bovini ed equini	n. 3 capi adulti
2. suini	n. 2 capi adulti
3. ovicaprini	n. 10 capi adulti
4. avicoli	n. 30 capi adulti
5. conigli	n. 10 riproduttori

Un numero di capi maggiore è considerata attività agricola professionale.

Le porcilaie devono essere realizzate ad una distanza minima di almeno 30 metri dall'abitazione del proprietario, di min. 50 metri dalle abitazioni diverse da quella ove risiede il conduttore e a min. 50 metri dalle strade pubbliche e dagli spazi pubblici comunemente destinati allo stazionamento di persone.

I recinti, i box ed i ricoveri per gli altri animali devono essere dislocati a distanza di almeno 10 metri dall'abitazione del proprietario e 20 metri dalle abitazioni diverse da quella ove risiede il proprietario, dalle strade pubbliche e dagli spazi pubblici comunemente destinati allo stazionamento di persone.

I proprietari di almeno delle suddette una unità minima di superficie possono richiedere l'installazione di un solo ricovero attrezzi di superficie edificabile SE max mq 15,00.

Tali manufatti non possono essere realizzati nelle zone boscate anche se connessi ad unità minime di superficie boscata.

In aggiunta all'annesso di cui sopra, i proprietari di almeno una delle suddette unità minima di superficie possono richiedere l'installazione di uno solo fra i seguenti annessi:

- se possessori di un mezzo agricolo: un ricovero coperto superficie edificabile SE massima mq. 15,00 (3 x 5 ml ca.);

- se proprietari di superfici boscate: una tettoia per legname di superficie edificabile SE massima mq 15 da realizzarsi fuori dalle zone boscate.

I possessori di bestiame devono comunque essere proprietari di almeno una unità minima di superficie agricola e di superfici a pascolo adeguate al numero di capi (indicativamente 1 ha per ogni bovino o ogni due equini o ogni 4 ovini).

Le superfici coperte massime per capo sono le stesse degli annessi A6, con i suddetti limiti nel numero di capi. Ogni unità minima di superficie agricola posseduta dà luogo alla realizzazione di un solo annesso.

Qualunque sia il numero di unità minime di superficie possedute e di capi di bestiame posseduti, ogni proprietario può richiedere l'installazione di un numero massimo di 2 annessi più un ricovero attrezzi.

Gli annessi di cui al presente articolo devono essere privi di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo; sono ammessi esclusivamente gli allacciamenti alla rete elettrica ed idrica quando la tipologia dell'annesso e l'uso previsto lo rendano necessario.

In alternativa agli annessi di cui sopra, i proprietari di una superficie ortiva o comunque usata per l'agricoltura amatoriale di superficie < mq 3.000, purché ≥ mq 500, possono richiedere l'installazione di un annesso amovibile, con struttura leggera (legno, metallo ecc.), appoggiato a terra e privo di opere edilizie, di SE max mq 6,00 e altezza utile HU max ml 2,20 per ricovero attrezzi e/o per animali domestici.

2 Manufatti per il ricovero di animali domestici tipo A8 - Soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (L.R. 65/2014 Art. 78 commi 1-2 bis - Reg 63/R art. 13)

Gli annessi tipo A8, necessari al ricovero di animali domestici diversi da quelli di tipo A7, possono essere realizzati, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, negli ambiti del territorio rurale dove è esplicitamente consentito.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico e degli edifici di valore.

Tutti i manufatti di cui al presente articolo devono essere realizzati in legno e/o materiali leggeri, semplicemente

infissi nel terreno, senza opere di fondazione, recintati con rete a maglia sciolta e pali metallici o in legno. Il piano di pavimento di tali manufatti dovrà essere realizzato con terra vegetale o con riporto di materiale inerte.

I manufatti per il ricovero dei cani, nel rispetto del D.P.G.R. 1 ottobre 2013 n. 53/R "Norme per la tutela degli animali ecc.", devono avere le seguenti dimensioni:

box e recinti dim. min. mq 8 /cane con max 3 cani, mq 4/cane da 3 a 5 cani. Non è ammesso un numero superiore di animali in questa fattispecie.

I ricoveri per cani in numero da 1 a 3 devono essere collocati ad una distanza minima di ml 5,00 dall'abitazione del proprietario, dall'abitazione dei vicini, dalle strade e da spazi pubblici comunemente destinati allo stazionamento di persone.

Quando i cani sono in numero di 4-5 questa distanza minima è pari a ml 10,00.

Per il ricovero di cavalli possono essere installati box in legno nel numero massimo di 2, con superficie massima di 10 mq. per ogni cavallo, più la tettoia antistante il box più un locale fienile/selleria di max mq 10 totali.

I manufatti per il ricovero di altri animali domestici e da cortile non possono superare una superficie complessiva di 15 mq. e l'altezza di ml 1.80 per unità abitativa.

Tutti i manufatti per il ricovero di animali domestici diversi dai cani devono essere dislocati a distanza di almeno 10 metri dall'abitazione del proprietario e 20 metri dalle abitazioni diverse da quella ove risiede il proprietario, dalle strade pubbliche e dagli spazi pubblici c.s.

In aggiunta ai manufatti di cui sopra è ammessa la realizzazione di una tettoia per animali di max 2 metri quadri, altezza utile HU max ml. 1,80 per unità abitativa.

3 Manufatti per per esigenze venatorie tipo A9 - Soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (L.R. 65/2014 Art. 78 commi 1-2 bis - Reg 63/R art. 13 bis)

I manufatti tipo A9, per esigenze venatorie (ritrovo e l'organizzazione delle attività delle squadre di caccia al cinghiale) possono essere realizzati, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, negli ambiti del territorio rurale dove è esplicitamente consentito.

I manufatti A9 di cui all'articolo 34 bis della legge regionale 12 gennaio 1994, n. 3 (Recepimento della legge 11 febbraio 1992, n. 157 "Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio"), possono essere realizzati nel territorio rurale purché con le seguenti caratteristiche:

- altezza massima ml. 2,20; SE max 15 mq;
- essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri o con materiali tradizionali tipici della zona o con strutture tubolari non comportanti volumetrie e siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;
- non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi;
- siano ancorati al suolo senza opere di fondazione;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo, né servizi né adduzioni né energia elettrica;
- quando possibile siano aperti almeno su un lato.

Su questi manufatti sono ammessi interventi di MO, MS-l, BA-l.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico e degli edifici di

valore.

Art. 61 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (L.R. 65/2015 art. 79 - REG.63/r 2016)

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono salvaguardare i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, nel rispetto dell'art. 28 "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati" delle presenti N.T.A.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico e degli edifici di valore.

Sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 28 e 29 delle presenti N.T.A. per la tutela del patrimonio edilizio storico. in relazione alla datazione degli edifici.

Le Addizioni volumetriche AddVol e la Sostituzione edilizia, se consentite in relazione alla datazione dell'edificio, possono prevedere i seguenti incrementi di volume VE:

- incremento max del 35 % della volumetria complessiva dell'edificio principale per edifici di volumetria $\leq$ mc 500;
- incremento max del 20 % della volumetria complessiva dell'edificio principale per edifici di volumetria > mc 500 e $\leq$ 1.000 mc.

La Ristrutturazione Urbanistica non è consentita.

Le addizioni volumetriche e gli interventi pertinenziali in aderenza devono configurarsi come completamento tipologico ed essere coerenti con la configurazione dell'intero fabbricato.

I mutamenti di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, se ammessi dagli artt. 79-81-82-83 della L.R. 65/2014, devono rispettare gli artt. 33, 34 e 35 delle presenti N.T.A. relativi alle destinazioni d'uso ammesse nel territorio rurale.

Non sono ammessi ampliamenti volumetrici diversi da quelli citati.

Nei limiti di cui all'art. 28 delle presenti N.T.A. "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati", il cambio d'uso a residenza civile del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola è ammesso esclusivamente per edifici realizzati in muratura che per caratteristiche edilizie e di collocazione, accessibilità, urbanizzazioni possano accogliere la residenza con interventi fino alla sostituzione edilizia, purché il sedime dei fabbricati risultanti dall'intervento coincida per almeno il 50% con il sedime degli edifici preesistenti.

Non è ammesso il cambio d'uso a residenza di:

- fabbricati non assimilabili ad edifici quali tettoie, semplici coperture, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali, manufatti in materiali leggeri, legno, lamiere, elementi prefabbricati e simili;
- edifici e manufatti realizzati con tipologia costruttiva e materiali tipici di attività specialistiche diverse dalla residenza e dei suoi accessori (ad es. capannoni e/o edifici prefabbricati per attività produttive, manufatti per impianti tecnici, silos, stalle, scuderie ed altri locali per allevamento o custodia di animali ecc.); per tali edifici e manufatti sono ammesse attività compatibili con il contesto rurale diverse dalla residenza, fra quelle indicate all'art. 33 delle presenti N.T.A.

In ogni fabbricato recuperato a fini residenziali è ammesso un massimo di due unità residenziali con le

caratteristiche edilizie e dimensionali degli edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 53 delle presenti N.T.A.; eventuali superfici superiori presenti dovranno essere destinate ad usi accessori.

I fabbricati recuperati ad usi non residenziali devono avere le caratteristiche edilizie e dimensionali degli annessi rurali di cui all'art. 54 delle presenti N.T.A.

La sistemazione delle pertinenze deve rispettare l'art. 32 "Tutela del paesaggio rurale".

Tutti gli interventi di cui al presente articolo devono sempre conseguire il miglioramento paesaggistico ed edilizio della situazione preesistente.

Gli edifici che mutano la destinazione d'uso a residenziale sono computati ai fini del dimensionamento del Piano Operativo e trovano limitazioni nel Quadro Previsionale Strategico.

Non è ammesso il cambio d'uso a turistico-ricettivo.

Ai sensi del comma 3 dell'art. 79 della L.R. 65/2014, sul patrimonio edilizio esistente ad uso accessorio, non agricolo e non residenziale, sono ammessi interventi di MS-l al fine di rendere idonei gli edifici alle specifiche esigenze venatorie di cui all'art. 34bis della L.R. 371994. I manufatti di cui al presente paragrafo non devono avere dotazioni o allacciamenti che ne consentano l'uso residenziale ancorché temporaneo.

Art. 62 - Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici

I mutamenti di destinazione d'uso agricola degli edifici sono soggetti alle limitazioni, prescrizioni e procedure di cui al comma 1 dell'art. 71 ed agli artt. 81-82-83 della L.R. 65/2015.

In particolare l'art. 81 della LR 65/2014, "Limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola", recita:

"1. Gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R, (Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III "Il territorio rurale", della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del terri torio"), non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 196.

2. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, possono mutare destinazione alle condizioni di cui agli articoli 82 e 83, fermo restando quanto stabilito dagli atti d'obbligo, purché lo stato di fatto risulti legittimo.

3. Gli edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione."

Per gli interventi di cui al presente articolo vigono inoltre le prescrizioni di cui all'art. 83 della LR 65/2014, "Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola", che recita:

"2. Gli interventi di cui al comma 1 [mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali], ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della Superficie Edificabile legittimamente esistente, salvo ulteriori limitazioni e condizioni eventualmente previste dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale.

3. Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 1, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale delle aree di pertinenza così individuate, corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile sulla quale gravano gli

impegni di miglioramento e manutenzione ambientale definiti in convenzione.

4. Per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, nella convenzione o nell'atto d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie. [omissis]

5. Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, in luogo della convenzione indicata al comma 1, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune e finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione."

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono salvaguardare i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, nel rispetto dell'art. 28 "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati" delle presenti N.T.A.

Gli interventi di cui al presente articolo possono trovare limitazioni, prescrizioni e ulteriori specificazioni nelle norme per i singoli ambiti, per la tutela degli ambiti rurali di interesse ambientale e paesaggistico e degli edifici di valore.

I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto degli artt. 33, 34 e 35 delle presenti N.T.A. relativi alle destinazioni d'uso ammesse nel territorio rurale.

Tutte le nuove unità abitative sono computate nel dimensionamento del P.O.C. e trovano limitazioni nel Quadro Previsionale Strategico.

Sugli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 28 e 29 delle presenti N.T.A. per la tutela del patrimonio edilizio storico. in relazione alla datazione degli edifici.

Le Addizioni volumetriche AddVol, se consentite in relazione alla datazione dell'edificio, possono prevedere i seguenti incrementi di volume VE:

- incremento max del 35 % della volumetria complessiva dell'edificio principale per edifici di volumetria $\leq$ mc 500;
- incremento max del 20 % della volumetria complessiva dell'edificio principale per edifici di volumetria > mc 500 e $\leq$ 1.000 mc.

Le addizioni volumetriche e gli interventi pertinenziali in aderenza devono configurarsi come completamento tipologico ed essere coerenti con la configurazione dell'intero fabbricato.

Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali e di manufatti agricoli che comportano la demolizione e ricostruzione (quali la Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva RR1 e RR2 e la Sostituzione Edilizia) non possono determinare aumento della Superficie Edificabile legittimamente esistente, ai sensi del comma 2 dell'art. 83 della L.R. 65/2014.

Nei limiti di cui all'art. 28 delle presenti N.T.A. e del presente articolo, nel caso di cambio d'uso a residenza ed esclusivamente per raggiungere i parametri minimi prescritti per l'altezza delle abitazioni (altezza utile HU = ml 2,70) è ammesso un rialzamento massimo dei fabbricati esistenti di cm 70,00.

La Ristrutturazione Urbanistica per il cambio d'uso da agricolo ad altri usi non è consentita, ai sensi dell'art. 64 della L.R. 65/2014.

Tutti gli edifici risultanti dagli interventi di cui al presente articolo devono rispettare le regole insediative e architettoniche prescritte all'art. 53 per i nuovi edifici ad uso abitativo ed all'art. 54 per i nuovi annessi e manufatti

ad uso non residenziale; la sistemazione delle pertinenze deve rispettare l'art. 32 “Tutela del paesaggio rurale”.

Nei limiti di cui all'art. 28 delle presenti N.T.A. “Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati”, il cambio d'uso a residenza civile del patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola è ammesso esclusivamente per edifici realizzati in muratura che per caratteristiche edilizie e di collocazione, accessibilità, urbanizzazioni possano accogliere la residenza con interventi fino alla sostituzione edilizia, con le prescrizioni di cui al presente articolo, purché il sedime dei fabbricati risultanti dall'intervento coincida per almeno il 50% con il sedime degli edifici preesistenti.

Non è ammesso il cambio d'uso a residenza di:

- fabbricati agricoli non assimilabili ad edifici quali tettoie, semplici coperture, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali, manufatti in materiali leggeri, legno, lamiere, elementi prefabbricati e simili;
- edifici e manufatti agricoli realizzati con tipologia costruttiva tipica di attività specialistiche diverse dalla residenza e dei suoi accessori (ad es. capannoni e/o edifici prefabbricati per attività agricolo-produttive, manufatti per impianti tecnici, silos, stalle, scuderie ed altri locali per allevamento o custodia di animali ecc.); per tali edifici e manufatti sono ammesse attività compatibili con il contesto rurale diverse dalla residenza, fra quelle indicate all'art. 33 delle presenti N.T.A.

In ogni fabbricato recuperato a fini residenziali è ammesso un massimo di due unità residenziali con le caratteristiche edilizie e dimensionali degli edifici rurali ad uso abitativo di cui all’art. 53 delle presenti N.T.A.; eventuali superfici superiori presenti dovranno essere destinate ad usi accessori.

Gli edifici che mutano la destinazione d’uso a residenziale sono computati ai fini del dimensionamento del Piano Operativo e trovano limitazioni nel Quadro Previsionale Strategico.

Non è ammesso il cambio d'uso a turistico-ricettivo.

Il mutamento delle destinazioni d’uso degli edifici rurali (art. 83 L.R. 65/2014) deve essere assoggettato ad una verifica di sostenibilità, compatibilità e coerenza delle nuove funzioni rispetto al contesto ambientale, paesaggistico e territoriale.

La convenzione o l’atto d’obbligo individuano in modo specifico i perimetri dell’area di pertinenza, che dovranno principalmente identificarsi con linee naturali riconoscibili del territorio (filari, dossi, canali, impluvi ecc.) evitando conformazioni geometriche che non corrispondano ad elementi riconoscibili del tessuto agricolo.

Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di dimensioni non inferiori a 1 ha (articolo 83 commi 3 e 4 della L.R. 65/2014 e art. 12 del Regolamento 63/R1 e succ. mod. ed int.), correlati al mutamento della destinazione d’uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l’attività agricola, ivi compresa la conservazione, la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti, con particolare riferimento alle risorse individuate e tutelate dal Piano Strutturale e dal presente P.O.C. (in particolare le “Invarianti Strutturali” e gli “Altri elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale” di cui agli artt. 19 e 20 delle presenti N.T.A.).

Gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze devono rispettare le prescrizioni e le indicazioni di cui all'art.32 “Tutela del paesaggio rurale” delle presenti N.T.A.

Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora, non possono essere considerati interventi di sistemazione

ambientale.

I titoli abilitativi necessari per realizzare gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola sono corredati dalla documentazione relativa alle risorse paesaggistiche ed ambientali presenti, con riferimento al P.S. ed al presente P.O.C.

TITOLO VII - DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 63 - Individuazione del territorio urbanizzato

In applicazione dei criteri stabiliti dall'art. 224 della L.R. 65/2014, il Piano Operativo individua il territorio urbanizzato come coincidente con il Sistema Insediativo individuato nella tavola 7 del Piano Strutturale del Comune di Santa Luce.

Il P.O.C. non prevede nuove edificazioni residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, come sopra individuato.

Art. 64 - Destinazioni d'uso all'interno del territorio urbanizzato

All'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 è prevalente la destinazione residenziale.

Qualora siano presenti edifici e annessi rurali, questi possono mantenere la destinazione, purché l'uso sia compatibile con l'intorno residenziale, escludendo tutte le attività agricole incompatibili, quali il ricovero di animali a fini zootecnici e di allevamento, le attività che producono inquinamento dell'aria (fra cui il rumore), dell'acqua e del suolo, le attività che richiedono il transito di mezzi pesanti ecc.

Nel territorio urbanizzato sono ammesse, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei fabbricati e dei tessuti edificati, le seguenti destinazioni d'uso:

- esercizi commerciali di vicinato (al piano terra);
- uffici pubblici e/o di uso pubblico (uffici postali, ambulatori, ecc.);
- uffici privati e direzionale;
- turistico-ricettivo limitatamente a strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche tipologiche della residenza (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca ai sensi degli artt. 54-58 della L.R. 86/2016 e succ. mod. ed int.);
- albergo diffuso ai sensi dell'art. 21 e condhotel art. 23 della L.R. 86/2016 e succ. mod. ed int.;
- modeste attività artigianali e artigianato tipico, artigianato di servizio (al piano terra), purché le attività siano compatibili con la residenza.

Le destinazioni d'uso ammesse di cui sopra, tipologicamente diverse dalla residenza, non devono superare il 20% ca. della SE totale del fabbricato interessato.

Tutte le destinazioni d'uso di nuovo insediamento devono prevedere la realizzazione delle quote minime di standard previste dalle leggi vigenti e dalle presenti N.T.A.

Le aree libere private all'interno degli abitati, non diversamente classificate, non possono essere usate come depositi, piazzali, ricovero di mezzi da lavoro e simili e devono essere mantenute prevalentemente a verde.

Art. 65 - Ambiti A / Centri Storici

I centri storici sono ambiti urbani storici e/o di particolare pregio (zone A del D.M. 1444/68: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi).

Comprendono edifici ed aree di valore storico, culturale, architettonico e testimoniale, con caratteristiche

urbane, soggetti a conservazione, restauro, recupero del degrado, riqualificazione e valorizzazione.

Tutte le nuove unità abitative all'interno dei centri storici, anche risultanti da interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi i frazionamenti, devono avere Superficie Edificabile minima SE pari a mq 50,00.

Gli ambiti A sono zone di recupero e per essi possono essere redatti P. di R. di iniziativa pubblica o privata, estesi almeno all'intero edificio e alle sue pertinenze, con le finalità e le prescrizioni di cui alle presenti norme.

Sul patrimonio edilizio storico, esistente negli ambiti A, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 28 delle presenti NTA, in relazione alle caratteristiche storiche degli edifici stessi.

Per gli edifici e annessi realizzati con certezza dopo il 1954 e privi di interesse storico e/o testimoniale, eventualmente presenti negli ambiti A, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 29 con l'esclusione dei seguenti interventi: Pert- Interventi pertinenziali, AddVol- Addizioni volumetriche e SostEd- Sostituzione edilizia.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi in ambiti A non possono prevedere incrementi di volume.

Interventi diversi da quelli sopra descritti possono essere previsti esclusivamente con Piano di Recupero o con Progetto Unitario Convenzionato, nel rispetto dell'art. 28 delle presenti N.T.A. "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati". ~~e previo parere vincolante della commissione paesaggistica.~~

La realizzazione di autorimesse pertinenziali è consentita solo all'interno dei fabbricati, nei locali posti al piano terreno o seminterrato dei fabbricati esistenti od in manufatti legittimi già presenti sulle pertinenze, eventualmente ristrutturati per essere adeguati all'uso autorimessa con le caratteristiche di cui all'art. 10 lett. 3 comma g) del Reg. Reg. 39/R.

Negli edifici di valore storico e/o testimoniale, edificati fino al 1954, è ammissibile l'utilizzo dei vani collocati al piano terra come autorimessa solo laddove siano già presenti grandi aperture o la loro realizzazione comporti minime opere edili necessarie per adattare grandi aperture già esistenti, purché ciò non comporti la distruzione di elementi architettonici quali architravi, piedritti, cantonali, archi, bozzature, bugnati ecc.

Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia ammessi nelle zone A (art. 137 L.R. 65/2014):

- pergolati esclusivamente con struttura in legno o metallica costituenti il supporto di vegetazione rampicante con superficie massima di 12 mq;
- arredi da giardino di piccole dimensioni;
- pavimentazioni esterne in cotto, pietra locale o similari;
- recinzioni come completamento o integrazione di recinzioni esistenti, con analoghe caratteristiche.

Nel caso di totale assenza di manufatti con funzioni accessorie, nel resede di pertinenza dei fabbricati ad uso residenziale è ammessa la installazione di un manufatto amovibile con le suddette funzioni, da realizzarsi con struttura leggera (legno, metallo ecc.), appoggiato a terra e privo di opere edilizie, di SE max mq 6,00 e altezza utile HU max ml 2,20 per ricovero attrezzi e/o per animali domestici.

Nel caso di pertinenze condominiali è ammessa la installazione di un solo manufatto per ogni unità immobiliare previa redazione di un progetto unitario di massima, esteso all'intero resede di pertinenza, che comprenda la localizzazione tutti i manufatti realizzabili, al quale le singole realizzazioni dovranno nel tempo conformarsi.

I manufatti devono essere collocati in posizione tale da non interferire negativamente con la percezione dei tessuti urbani, degli edifici storici (sagome, facciate, pertinenze) né con la visualità dalle strade e dagli spazi pubblici.

Le installazioni impiantistiche di modeste dimensioni non possono essere installate sulle facciate principali.

Art. 66 - Ambiti BA/Tessuti urbani consolidati

Appartengono al tessuto urbano consolidato gli edifici e le porzioni di tessuto urbano, a prevalente destinazione residenziale, che per storicità e caratteristiche morfologiche costituiscono parte integrante dei tessuti storici da tutelare, anche nel caso che non siano presenti particolari valori architettonici.

Gli interventi in ambiti BA devono essere finalizzati alla tutela ed alla riqualificazione architettonica e paesaggistica.

Gli ambiti BA sono zone di recupero e per essi possono essere redatti P. di R. o P.U.C. di iniziativa pubblica o privata, estesi almeno all'intero edificio e alle sue pertinenze, con le finalità e le prescrizioni di cui alle presenti norme.

Tutte le nuove unità abitative all'interno degli ambiti BA, anche risultanti da interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi i frazionamenti, devono avere Superficie Edificabile minima SE pari a mq 60,00.

Negli ambiti BA sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 28 delle presenti N.T.A. "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati" in relazione alla datazione degli edifici.

Sono ammessi inoltre gli interventi edilizi di cui all'art. 29 delle presenti N.T.A. sul P.E.E. realizzato dopo il 1954 e privo di interesse storico, purché non prevedano incrementi di volume.

Interventi diversi possono essere previsti esclusivamente con Piano di Recupero o con Progetto Unitario Convenzionato, nel rispetto degli artt. 28 e 29 delle presenti N.T.A. ~~e previo parere vincolante della commissione paesaggistica~~ .

Sono sempre esclusi ampliamenti volumetrici ed addizioni di qualsiasi tipo.

Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia ammessi nelle zone BA (art. 137 L.R. 65/2014):

- pergolati esclusivamente con struttura in legno o metallica costituenti il supporto di vegetazione rampicante o coperti con materiali leggeri (teli, canniccio), con SE massima di 12 mq;
- arredi da giardino di piccole dimensioni;
- pavimentazioni esterne in cotto, pietra locale o similari;
- recinzioni come completamento o integrazione di recinzioni esistenti, con analoghe caratteristiche;
- gazebo con struttura in legno o metallica con SE massima di 12 mq;
- nel caso di totale assenza di manufatti con funzioni accessorie, nel resede di pertinenza dei fabbricati ad uso residenziale è ammessa la installazione di un manufatto amovibile con le suddette funzioni, da realizzarsi con struttura leggera (legno, metallo ecc.), appoggiato a terra e privo di opere edilizie, di SE max mq 6,00 e altezza utile HU max ml 2,20 per ricovero attrezzi e/o per animali domestici;
- nel caso di pertinenze condominiali è ammessa la installazione di un solo manufatto per ogni unità immobiliare, previa redazione di un progetto unitario di massima, esteso all'intero resede di pertinenza, che comprenda la localizzazione tutti i manufatti realizzabili, al quale le singole realizzazioni dovranno nel tempo conformarsi;
- I manufatti devono essere collocati in posizione tale da non interferire negativamente con la percezione dei tessuti urbani, degli edifici storici (sagome, facciate e pertinenze) né con la visualità dalle strade e dagli spazi pubblici.

Le installazioni impiantistiche di modeste dimensioni non possono essere installate sulle facciate principali.

Art. 67 - Ambiti BB / Tessuti urbani recenti

Gli ambiti BB sono costituiti dai tessuti urbani in prevalenza dopo il 1954 ed in attuazione del PRG previgente, in addizione ai centri storici ed ai tessuti storici consolidati, ad uso prevalentemente residenziale, dotati di urbanizzazioni.

Al loro interno possono essere presenti edifici ed annessi risalenti ad epoche anteriori, che sono soggetti alle norme di cui all'art. 28 “Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati”.

La tipologia prevalente è quella di edifici residenziali di due piani fuori terra, in alcuni casi con piano sottotetto e/o piano terra o seminterrato destinato a locali accessori e garage, con un appartamento per piano, scale per lo più esterne, balconi e logge, tetto a falde inclinate; in prevalenza gli edifici dispongono di resede privato o giardino con recinzione lungo strada, da cui hanno accesso.

Le funzioni specialistiche presenti, quali uffici, esercizi commerciali, bar e ristoranti, circoli ricreativi, servizi pubblici e privati, sono prevalentemente allocate al piano terra (commerciale e direzionale) od ai piani superiori (direzionale) di edifici a tipologia residenziale.

Gli interventi negli ambiti B sono finalizzati al recupero del degrado, alla riqualificazione dei tessuti edificati, degli edifici, del verde, delle aree pertinenziali e delle aree scoperte, al pieno e razionale utilizzo dei fabbricati esistenti, anche attraverso modesti ampliamenti e sostituzioni.

Nelle zone BB sono ammesse tipologie residenziali analoghe ai fabbricati esistenti e fabbricati accessori o autorimesse a servizio delle abitazioni.

Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ampliamento, sostituzione edilizia, ammessi negli ambiti BB, non possono dar luogo ad edifici con altezza massima superiore all’altezza prevalente degli edifici circostanti e dell’ambito di appartenenza.

La A.C. può prescrivere in ogni caso altezze diverse, anche inferiori, per motivi di corretto inserimento architettonico e paesaggistico.

~~In caso di dubbio deve essere richiesto il parere vincolante alla Commissione per il Paesaggio.~~

Non è ammessa la destinazione residenziale od altro uso dei garage esistenti al piano terreno.

Tutte le nuove unità abitative all’interno degli ambiti BA, anche risultanti da interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi i frazionamenti, devono avere Superficie Edificabile minima SE pari a mq 60,00.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali, da realizzare in legno od in muratura, con tipologia tradizionale, o con struttura metallica, con Superficie Edificabile SE max mq. 15,00 per ogni unità abitativa, profondità massima ml. 6,00, altezza utile HU non superiore a ml 2,40, con le caratteristiche di cui all'art. 10 lett. 3 comma g) del Reg. Reg. 39/R.

Tali strutture potranno essere coperte con pannelli solari termici o fotovoltaici finalizzati all'autoconsumo domestico e potranno essere realizzate esclusivamente se correttamente inserite nel contesto paesaggistico.

Negli ambiti BB sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt. 28 e 29 delle presenti N.T.A.

Gli incrementi volumetrici e le addizioni connessi ad alcune categorie di intervento di cui all’art. 29 delle presenti NTA devono avere un’entità massima pari al 20% del volume dell’edificio preesistente.

Le addizioni volumetriche e gli interventi pertinenziali in aderenza devono configurarsi come completamento tipologico ed essere coerenti con la configurazione dell'intero fabbricato.

Art. 68 - Ambiti vpr / Verde privato urbano

Gli ambiti “vpr” sono costituiti da aree di verde urbano interne al territorio urbanizzato, di proprietà privata, che concorrono a garantire l’equilibrio e le connessioni ecologiche fra territori urbani e territorio rurale incrementando la qualità dei tessuti insediativi.

Tali ambiti possono essere usati per il tempo libero e l’attività agricola amatoriale compatibile con la collocazione nei centri abitati, ed a tal fine vi possono essere installati arredi in legno, quali panchine e tavoli da pic-nic privi di copertura, cestini e cartellonistica per l'educazione ambientale, modeste attrezzature per il gioco e lo sport.

Non sono ammessi: pavimentazioni, asfaltatura, movimenti di terra, scavi e sbancamenti, alterazioni dei muri di sostegno e del reticolo superficiale esistente; è ammessa la realizzazione di percorsi con elementi in legno, pietra, cotto e simili semplicemente appoggiati a terra.

L'uso a parcheggio privato è ammesso purché non comporti trasformazioni del suolo, movimenti di terra, impermeabilizzazione, realizzazione di opere edilizie, stradali, cartellonistica, recinzioni o simili diversi da quelli ammessi per i resedi dei fabbricati.

Gli edifici e gli annessi esistenti legittimi possono essere ristrutturati senza cambio d’uso e senza aumento di volume VE né di SE nel rispetto dell’epoca di costruzione (vedi art. 28).

Nelle aree di verde privato interne al perimetro dei centri storici, come individuato dal Piano Strutturale ed indicato negli elaborati di P.O.C., non è ammessa la realizzazione di manufatti di alcun tipo.

Nelle aree di verde privato esterne al perimetro dei centri storici, come individuato dal Piano Strutturale ed indicato negli elaborati di P.O.C., se prive di edifici ed annessi è ammessa la realizzazione di un annesso amatoriale in legno, di superficie edificabile SE massima mq. 9,00 e altezza utile HU max ml 2,20, ogni mq 300 di superficie dell'area a verde privato e comunque in misura max di uno per ogni proprietà di qualsiasi superficie,

Nelle aree coperte da bosco, individuate dal PIT ed interne al verde privato urbano, vigono le Prescrizioni di cui all'art. 12 dell'Allegato 8b del PIT/PPR ed è prescritta la conservazione e la manutenzione della vegetazione esistente. Non è ammesso l'abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti, salvo casi di pericolo o di necessità documentati da tecnico abilitato. E' ammessa la piantumazione di specie arboree od arbustive autoctone o naturalizzate.

Art. 69 - Ambiti ad uso turistico-ricettivo DT esistenti

1 DT 1 - Pieve Santa Luce

L'ambito comprende le aree e gli edifici della attrezzatura turistico-ricettiva esistente (albergo e ristorante “La Gozzetta”).

Destinazioni d'uso ammesse: strutture ricettive alberghiere e servizi connessi (ristorazione, sale convegni, aree di parcheggio ecc.).

Non è ammesso l'incremento dei posti letto.

Sono ammessi gli interventi edilizi delle zone BB.

E' ammessa la realizzazione di strutture coperte in legno o metalliche, prive di tamponamenti laterali, per il ricovero delle auto, anche con pannelli solari o fotovoltaici di copertura.

E' ammessa la installazione di strutture coperte, aperte su tutti i lati, per il soggiorno estivo all'aperto, quali gazebo, pergolati, pergotende, purché senza opere di fondazione e semplicemente ancorate a terra, da realizzarsi con strutture in legno o metalliche.

Tutti gli interventi devono prevedere il recupero del degrado ed il miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica.

2 DT 2 – Borgo San Carlo

L'ambito comprende le aree e gli edifici della attrezzatura turistico-ricettiva esistente (RTA) realizzata tramite recupero di fabbricati in zona agricola, in attuazione del PRG previgente.

Destinazioni d'uso ammesse: strutture ricettive alberghiere e servizi connessi (ristorazione, aree di parcheggio ecc.). Non è ammesso l'incremento dei posti letto. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

Sugli edifici sono ammessi interventi edilizi di cui agli artt. 28 e 29 delle presenti N.T.A.; la sostituzione edilizia, se ammessa dall'art. 29, non deve prevedere incrementi di volume VE.

E' ammessa la realizzazione di strutture coperte in legno o metalliche, prive di tamponamenti laterali, per il ricovero delle auto, anche con pannelli solari o fotovoltaici di copertura.

Tutti gli interventi devono prevedere il recupero del degrado ed il miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica.

I nuovi interventi devono rispettare le prescrizioni del presente P.O.C., delle Indagini Geologiche di supporto e del PIT/PPR.

Art. 70 - Ambito esistente ad uso produttivo DD1 loc. Macchiaverde

L'ambito produttivo in loc. Macchiaverde coincide con la previsione urbanistica del PRG previgente ed è destinato ad attività produttive, artigianali e commerciali ed ad altri usi compatibili.

Per la prossimità con il torrente Savalano, l'area ricade quasi interamente in classe di pericolosità idraulica elevata, dove le trasformazioni sono fortemente limitate o del tutto escluse.

In particolare le zone dell'ambito interessate da pericolosità idraulica elevata I3 e molto elevata I4, individuate nella tavola I2 delle Indagini Geologiche di supporto al POC, sono soggette alle seguenti prescrizioni specifiche:

- non è consentita la nuova costruzione (vedi punto 7 della tabella di fattibilità idraulica, pag.42);
- sono consentiti gli incrementi volumetrici con le prescrizioni di cui ai punti 12 e 13 della tabella di fattibilità idraulica, pag.42).

Nelle zone al di fuori della pericolosità idraulica elevata I3 e molto elevata I4 le trasformazioni sono possibili con normali limitazioni.

Gli interventi edilizi ed urbanistici in questo ambito, anche se consentiti dalle presenti N.T.A., trovano quindi limitazioni e/o esclusioni dalle fattibilità definite dalle indagini geologiche (norme e cartografie), che devono quindi essere verificate preliminarmente alla progettazione di qualsiasi intervento, anche di minima entità.

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività industriali o artigianali e rispettivi uffici
- attività commerciali di vicinato e depositi
- attività direzionali
- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all’aperto o al coperto)
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali e rispettivi uffici
- infrastrutture, impianti e opere di urbanizzazione, compresi gli impianti per la produzione di energia e per lo smaltimento di rifiuti

- attività di ricerca e laboratorio e rispettivi uffici
- attrezzature sportive al coperto (palestre e simili)
- servizi e artigianato di servizio
- attrezzature per attività ricreative non compatibili con la residenza quali discoteche, bowling, scuole di ballo, sale prova e simili;
- servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Con le suddette limitazioni, prescritte per le zone a pericolosità idraulica elevata I3 e molto elevata I4, nonché con le prescrizioni previste per gli ampliamenti volumetrici, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione urbanistica e la demolizione, con o senza ricostruzione, fatte salve le norme su edifici storici eventualmente presenti, soggetti alle norme di cui all'art. 28 delle presenti N.T.A.

E' vietata la residenza di qualsiasi tipo; non sono ammessi alloggi per personale di custodia.

Le unità residenziali legittimamente esistenti sono assoggettate a interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, in relazione alla datazione degli edifici, senza ampliamenti.

Con le suddette limitazioni, prescritte per le zone a pericolosità idraulica elevata I3 e molto elevata I4, nonché con le prescrizioni previste per gli ampliamenti volumetrici, è previsto il completamento e la saturazione dell'ambito esistente nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- I.f. 2 mc/mq
- RC max 0,4
- Hmax ml 10,00
- Distanza minima fra edifici ml 10,00
- Distanza dai confini del lotto: ml 5,00
- Distanza dalla viabilità, dalle aree di parcheggio e dal verde pubblico: ml 10,00
- Lotto minimo: mq 1.000

Gli interventi in lotti di superficie superiore a mq 10.000 sono soggetti a piano urbanistico attuativo o a progetto unitario convenzionato.

Fatte salve necessità dettate da norme di legge per specifiche attività, all'interno dei lotti deve essere garantita una superficie permeabile minima del 25%, da arredare prevalentemente a verde con piantumazione di siepi e alberature ad alto fusto, in particolare lungo i confini del lotto che attestano sulla viabilità.

La nuova viabilità deve avere sezione minima pari a ml 7,00 con marciapiedi da ambo i lati di larghezza ml 1,50.

Tutti i nuovi interventi che prevedano nuove costruzioni, comprese la sostituzione edilizia, la ristrutturazione edilizia ricostruttiva e le ristrutturazione urbanistica, devono prevedere la realizzazione degli standard di legge all'esterno del lotto di pertinenza e dei parcheggi pertinenziali all'interno del lotto, nonché contestuali opere di miglioramento ambientale e di riqualificazione insediativa quali il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, l'inserimento di equipaggiamenti vegetazionali, l'inserimento di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, l'utilizzo di forme e materiali per gli edifici, per le sistemazioni esterne e le pavimentazioni tali da favorire la qualità complessiva dell'area e ridurre il degrado.

Per il calcolo delle quantità minime di parcheggi pertinenziali per gli edifici di altezza superiore, si assume una altezza virtuale di ml 4,00.

Ai sensi dell'art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014, è possibile realizzare ampliamenti degli edifici o degli stabilimenti produttivi esistenti in deroga alle distanze previste dal D.M. 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, oltre alla minima dotazione degli standard.

Ai sensi dell'art. 140 comma 5 della L.R. 65/2014, la realizzazione di gruppi di edifici produttivi in deroga alle distanze di cui al D.M. 1444/1968 è ammessa se gli edifici formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano-volumetriche.

Per i fabbricati ove siano legittimamente insediate alla data di adozione del P.O.C. attività diverse da quelle definite dalle presenti Norme, aventi anche valore di Disciplina delle funzioni, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e mutamento della destinazione d'uso secondo le categorie definite dalle presenti norme.

Art. 71 - Ambito esistente ad uso produttivo DD2 loc. Pieve Santa Luce

Ambito ad uso artigianale saturo.

Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia conservativa dei fabbricati esistenti. Sono ammesse demolizioni senza ricostruzione.

E' ammessa la installazione di volumi tecnici e impianti se necessari per le attività produttive.

E' ammessa esclusivamente la destinazione d'uso artigianale, con connessi spazi per uffici e per la commercializzazione dei beni prodotti.

Le aree libere devono essere sistemate a verde ed a parcheggio con superficie permeabile di tipo naturale (terra battuta, inghiaiato, verde).

Eventuali interventi di ristrutturazione degli edifici e di cambio di attività devono sempre prevedere la riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intero ambito, senza aumento delle superfici pavimentate e, se possibile, con la riduzione.

Art. 72 - Attrezzature ed aree pubbliche o private di interesse generale – Zone F

Le attrezzature e le aree per attrezzature di interesse generale sono le zone pubbliche o private, edificate o inedificate, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, esistenti o di progetto, corrispondenti alle zone F del D.M. 1444/68, collocate sia nel territorio urbanizzato sia nel territorio rurale.

Le aree collocate nel territorio aperto devono essere correttamente inserite nel paesaggio naturale e rurale, e la loro realizzazione deve garantire la salvaguardia e la valorizzazione delle emergenze culturali, paesaggistiche, vegetazionali ed ambientali presenti, la tutela delle aree boscate e la coerenza con la morfologia del luogo (viabilità storica, orografia, edificato esistente, reticolo idrografico superficiale, terrazzamenti, orditura dei campi ecc.).

Tutti gli interventi in aree F dovranno essere improntati a criteri di qualità architettonica, urbanistica, ambientale e paesaggistica; devono essere correttamente inseriti nel contesto urbanizzato o rurale di riferimento e non devono costituire elementi di degrado.

Sono sempre ammesse piantumazioni di specie arboree ed arbustive autoctone e con impianto analogo alla vegetazione esistente.

In tutte le aree F, salvo norme più restrittive per singoli ambiti, la pavimentazione, l'asfaltatura ed in generale l'impermeabilizzazione delle aree scoperte deve essere limitata al minimo indispensabile e/o per quanto necessario per gli impianti; devono essere privilegiate sistemazioni permeabili o semi-permeabili di forma e colore adeguato al contesto urbano e/o rurale di riferimento e le sistemazioni a verde.

Le recinzioni delle aree F devono essere limitate e, salvo i casi ove sia da escludere l'accesso al pubblico (ad esempio per gli impianti tecnologici), devono essere realizzate con materiali e tecniche tipici del luogo e tali da non costituire una barriera visiva, fisica e funzionale fra l'area stessa ed il contesto urbano e/o rurale circostante.

Nelle aree, nei complessi e negli immobili destinati ad attrezzature ed impianti d'interesse generale il Comune, i soggetti istituzionalmente competenti ed i privati potranno operare per singoli interventi o mediante piano attuativo ai sensi delle presenti norme e della specifica normativa di settore.

Per gli edifici esistenti, qualora non diversamente indicato dalle norme per i singoli ambiti o da altre disposizioni di legge vigenti, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 28 "Tutela degli edifici storici e dei tessuti edilizi consolidati".

Gli interventi di iniziativa privata devono essere regolati da una convenzione che ne stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità della gestione per quanto di interesse collettivo.

I progetti definitivi ed esecutivi di opere pubbliche potranno precisare o modificare la conformazione delle aree senza la necessità di variante al P.O.C.

Sono sempre fatte salve le norme tecniche specifiche per particolari tipi di impianti, che prevalgono sulle presenti norme.

Le aree per attrezzature di interesse generale sono così individuate:

1 F.CIM – Aree cimiteriali

Cimiteri esistenti e relativi ambiti di ampliamento, ove esistenti (opere di urbanizzazione primaria ai sensi della L. 38/1990).

Sono ammessi ampliamenti funzionali alla destinazione insediata.

E' ammessa la installazione di manufatti tipo chioschi e simili per la commercializzazione di beni connessi all'uso cimiteriale, purché con struttura leggera in legno o metallica ed adeguatamente inseriti nel contesto.

2 Ecomuseo dell'alabastro

Le cave sotterranee di alabastro fra la SP di Poggiberna ed il torrente Marmolaio (sito di paleo cava) sono Invariante Strutturale del Piano Strutturale e sono soggette a tutela e valorizzazione.

Nelle aree interessate dalle cave sotterranee sono ammessi unicamente interventi di protezione, messa in sicurezza e valorizzazione a fini turistico-culturali, quali quelli contenuti nel progetto "Ecomuseo dell'Alabastro" promosso in modo coordinato dai comuni di Santa Luce, Castellina Marittima e Volterra.

3 Area sportiva "Le Colombaie"

Area sportiva esistente di proprietà comunale dove è presente un campo da calcio ed un fabbricato con i relativi servizi.

Data la collocazione in prossimità del lago di Santa Luce, gli interventi non devono comportare impatti negativi sulla zona protetta e devono rispettare gli esiti della Valutazione di Incidenza e delle Indagini Geologiche.

Sono comunque vietati:

- sbancamenti e movimenti di terra;
- utilizzo di prodotti chimici e fitosanitari che possano interessare il terreno, il reticolo idrografico, le falde acquifere e le acque del lago (concimi, fertilizzanti, diserbanti, insetticidi ecc.);
- nuovi edifici;

- opere che comportino impermeabilizzazione del terreno (asfaltature, piazzali e parcheggi pavimentati ecc.).

E' ammesso l'inserimento di attrezzature sportive, ricreative e per la didattica ambientale, realizzate in materiali leggeri (legno o metallo), semplicemente ancorate al suolo e senza opere di fondazione.

Devono essere acquisiti i dati sugli scarichi di acque reflue ed afferenti ad habitat umidi del Sito tramite il reticolo idrografico ed apportate le necessarie misure di mitigazione per la depurazione.

E' vietato l'uso di acque di falda per l'innaffiamento, che deve utilizzare acque piovane appositamente raccolte; eventuali impianti esistenti devono essere assoggettati a verifica di sostenibilità (in coerenza con gli esiti della Valutazione di Incidenza) ed eventualmente modificati e/o sostituiti.

4 Fabbricato e resede Pian del Pruno

Edificio con resede di pertinenza di proprietà comunale, interno alla zona boscata, destinato a servizi di supporto all'escursionismo e alla didattica ambientale. Non è ammesso il cambio d'uso.

Sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa RC-p.

E' ammesso l'inserimento di attrezzature per la sosta, la ricreazione e la didattica ambientale, realizzate in materiali leggeri (legno o metallo), semplicemente ancorate al suolo e senza opere di fondazione, compresi gazebo, tettoie e simili; sono ammesse esclusivamente recinzioni in legno; sono ammessi l'arredo e la sistemazione dei percorsi per la pubblica fruizione, il gioco, il tempo libero e l'accessibilità, da realizzarsi in legno senza sottofondi.

E' ammesso l'inserimento di un servizio igienico accessibile esterno, da realizzarsi in legno senza platea di fondazione e di SE max mq 6,00; gli scarichi devono essere adeguatamente depurati.

E' ammessa l'installazione di segnaletica e cartellonistica da realizzare in legno.

Non è ammessa la pavimentazione né la asfaltatura delle superfici libere e delle aree di parcheggio.

5 Area attrezzata per pic-nic

Aree attrezzate interne alla zona boscata, destinate a servizi di appoggio all'escursionismo e alla didattica ambientale.

E' ammesso l'inserimento di attrezzature per la sosta, la ricreazione e la didattica ambientale, realizzate in materiali leggeri (legno o metallo), semplicemente ancorate al suolo e senza opere di fondazione, compresi gazebo, tavoli e panche anche coperti e simili.

Sono ammesse esclusivamente recinzioni in legno. Sono ammessi l'arredo e la sistemazione dei percorsi per la pubblica fruizione, il gioco, il tempo libero e l'accessibilità, da realizzarsi in legno senza sottofondi. E' ammessa l'installazione di segnaletica e cartellonistica da realizzare in legno.

Non è ammessa la pavimentazione né la asfaltatura delle superfici libere e delle aree di parcheggio.

6 Servizi tecnologici, infrastrutture e reti

Sono aree, edifici, infrastrutture ed impianti tecnologici esistenti e/o di progetto facenti parte delle reti di urbanizzazione ed approvvigionamento e per la tutela delle risorse, di proprietà pubblica o privata.

Il P.O.C individua con simbologie specifiche infrastrutture e impianti di tipo puntuale, quali:

- F.fs - stazione ferroviaria di Santa Luce
- F.imp - servizi tecnologici
- F.eol - pale eoliche

Rientrano in questa tipologia anche altri impianti lineari o puntuali dalle caratteristiche analoghe, quali gli

impianti e le reti per la produzione e la distribuzione di energia (elettrica, eolica, fotovoltaica ed altri), i depuratori esistenti e di progetto, pozzi e sorgenti per l'approvvigionamento idro-potabile ecc., gli impianti per il trattamento dell'acqua, ancorché non individuati negli elaborati cartografici.

Tutte le attrezzature ed impianti di cui al presente articolo sono soggetti alle specifiche leggi e regolamenti in vigore in materia di tutela, gestione e sicurezza delle risorse e degli impianti, aree e fasce di tutela e di rispetto, anche se non individuate o normate specificamente dalle presenti N.T.A.

Art. 73 - Annessi, autorimesse, parcheggi privati pertinenziali e locali accessori nei centri abitati

Per tutte le nuove unità immobiliari residenziali e per ogni nuovo alloggio, anche derivanti da cambi d'uso di interi fabbricati, da interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e da nuove costruzioni, devono essere garantite le superfici minime di parcheggi privati pertinenziali previste dalla L. 122/89 e succ. mod. ed int.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (anche nei centri storici) che determinano incremento del numero delle unità immobiliari residenziali, derivanti anche da cambi di destinazione d'uso o frazionamenti, devono garantire la realizzazione od il permanere, se esistenti, delle seguenti dotazioni di parcheggi pertinenziali e di accessori: 1 posto auto privato (coperto o scoperto) per ogni alloggio di Superficie Edificabile fra 60 e 90 mq; 2 posti auto privati (coperti o scoperti) per ogni alloggio esistente di SE > 90 mq; un locale accessorio ad uso locale di sgombero di mq 10 per ogni alloggio esistente.

Nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni previste dalle presenti N.T.A. per specifici edifici ed ambiti di valore storico e per il territorio rurale, è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali con le caratteristiche di cui all'art. 3 comma 10 lett. g) del Regolamento Regionale 39/R.

Limitatamente ai casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente (residenziale e non) qualora la morfologia dei luoghi e/o della costruzione non consenta, totalmente o parzialmente, la realizzazione della superficie a parcheggi pertinenziali privati richiesta, se questa risulti inferiore a mq.120 si potrà procedere alla monetizzazione delle prescritte dotazioni totali o parziali non soddisfatte, con versamento al Comune di una somma commisurata ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere aggiornato annualmente.

Non è ammesso il cambio d'uso di autorimesse e di parcheggi con vincolo pertinenziale realizzate ai sensi della L. 122/89 e succ. mod. ed int.; l'alienabilità è regolata dall'art. 10 della L. 35/2012.

Art. 74 - Recinzioni nel territorio urbanizzato

Le recinzioni in muratura devono avere altezza massima ml 1,30, misurata dal piano di campagna, sopra alle quali è ammessa una recinzione metallica per un'altezza complessiva di ml 1,80 dal piano di campagna. In caso di dislivello tra due proprietà confinanti l'altezza sarà misurata dalla parte che si trova alla quota più alta.

Le cancellate fisse dovranno essere poste su di un elemento di base con altezza massima ml 1,30 e devono avere altezza massima complessiva da terra (base in muratura più inferriata) di ml 1,80.

Possono essere realizzate anche recinzioni in rete metallica a carattere definitivo, preferibilmente su confini non prospicienti strade e spazi pubblici, con o senza cordolo o elemento di base, con elementi verticali di sostegno metallici o in legno, con altezza massima ml 1,30, misurata dal piano di campagna e schermate con siepi di essenze arboree ed arbustive locali.

E' ammesso il modesto completamento di recinzioni esistenti anche se con caratteristiche diverse da quelle sopra descritte, purché congrue con il contesto edificato e paesaggistico.

Art. 75 - Interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e rurale

Ai sensi dell'art. 95 comma 6 della L.R. 65/2014 "Legge sul governo del territorio" gli interventi di trasformazione del territorio previsti dal presente Piano Operativo assicurano il rispetto dei requisiti di accessibilità in riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

Per garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e rurale e garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità, tutti gli interventi in attuazione del presente P.O.C., che riguardino la manutenzione e/o la ristrutturazione degli spazi ed edifici pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi e delle attrezzature di interesse generale, devono prevedere specifici interventi per il miglioramento dell'accessibilità.

La realizzazione di nuovi spazi ed edifici pubblici e/o di uso pubblico, anche se risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, deve essere conforme alle leggi e regolamenti vigenti, nazionali e regionali, in materia di accessibilità.

I parametri di riferimento diretti ad assicurare l'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche e le indicazioni tecniche finalizzate ad agevolare l'accesso, gli spostamenti interni e l'utilizzo delle parti comuni, in conformità con quanto previsto dalla L.R. 47/91 e succ. mod. ed int., sono contenuti nel D.P.G.R. 29 luglio 2009, n. 41/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della L.R. 1/2005 in materia di barriere architettoniche", che deve essere applicato:

a) agli edifici ed agli spazi pubblici e privati, permanenti o temporanei, di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica;

b) agli edifici ed agli spazi pubblici e privati, permanenti o temporanei sottoposti a interventi edilizi, ivi compresi i frazionamenti, almeno per la parte oggetto dell'intervento stesso, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica;

c) agli edifici e spazi soggetti in tutto o in parte a mutamento di destinazione se finalizzata all'uso pubblico;

Le indicazioni tecniche di cui al regolamento 41/R si applicano altresì:

a) alle strutture e agli impianti fissi connessi all'esercizio del trasporto pubblico di persone;

b) alle strutture e agli impianti di servizio di uso pubblico, esterni o interni alle costruzioni;

c) agli ambienti esterni naturali, privati aperti al pubblico o pubblici, quali parchi, oasi, giardini, parchi archeologici liberamente fruibili.

Deve essere prioritariamente garantita l'accessibilità totale dei seguenti elementi ed ambiti di interesse pubblico individuati dal presente P.O.C.:

- aree per attrezzature di interesse comune, aree per l'istruzione aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, aree per parcheggi pubblici di cui al Titolo X delle presenti N.T.A.;
- attrezzature ed aree pubbliche o private di interesse generale (zone F), esistenti e di progetto, di cui all'art. 72 ed al Titolo IX delle presenti N.T.A.;
- attrezzature turistico-ricettive esistenti e di progetto, di cui all'art. 69 ed al Titolo IX delle presenti N.T.A.;
- percorsi turistico-naturalistici, spazi ed attrezzature per l'escursionistica e la didattica rurale ed ambientale.

Il suddetto regolamento costituisce anche indirizzo per la predisposizione dei programmi operativi di intervento di cui all'articolo 9 della L.R. 47/1991 e succ. mod. ed int.

Per quanto non espressamente disciplinato dal Regolamento 41/R, si applicano le prescrizioni stabilite dalla normativa statale vigente in materia di barriere architettoniche.

Art. 76 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

Salvo disposizioni più restrittive prescritte da leggi vigenti, piani sovraordinati e dalle Indagini Geologiche di supporto, nonché dalle presenti N.T.A. per singoli ambiti, su tutto il territorio comunale le modifiche del coefficiente di deflusso delle acque conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne, parcheggi e viabilità devono essere compensate mediante:

- il mantenimento del 25% della superficie fondiaria di pertinenza non impegnata da costruzioni e che comunque consenta l'assorbimento delle acque meteoriche con le modalità naturali preesistenti;
- tipologia idonea all'infiltrazione dei materiali di rivestimento e costruttivi di parcheggi e viabilità e aree scoperte.

La pavimentazione in masselli autobloccanti in calcestruzzo è considerata impermeabile al 100%.

TITOLO VIII - VIABILITÀ, VINCOLI URBANISTICI E FASCE DI RISPETTO

Art. 77 - Viabilità e sentieristica

Sul territorio comunale sono presenti strade provinciali, strade comunali ed altra viabilità minore (strade vicinali, strade private, sentieri ecc.).

Le strade provinciali che attraversano il territorio di Santa Luce, compresi i tratti declassati a strada comunale, (SP 60 di Poggiberna, SP 13 del Commercio e SP 37 delle Colline di S. Luce) - ai sensi dell'art. 2 del DLgs 285/92 "Codice della strada" e succ. mod. ed int. - sono in prevalenza assimilabili alle strade di tipo C "Strada extraurbana secondaria", ovvero strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine; le strade comunali hanno prevalentemente le caratteristiche di strade locali di tipo F.

La viabilità minore ricade nelle strade locali "destinate prevalentemente alla percorrenza pedonale e/o ciclabile e caratterizzate da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada", classe Fbis "Itinerario ciclo-pedonale", di cui allo stesso articolo 2 del "Codice della strada".

La viabilità storica è oggetto di tutela; non sono ammesse trasformazioni territoriali, fondiarie, edilizie, che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico.

E' vietato asfaltare le strade sterrate, salvo il completamento di tratti esistenti e modesti tratti di strade che raggiungono abitazioni di tipo civile, purché già parzialmente asfaltate, collocate in prossimità dei centri abitati e non isolate nel territorio aperto.

E' consentita la pavimentazione della viabilità vicinale mediante l'uso di materiali di copertura che abbiano un aspetto visivo analogo alla terra battuta e siano permeabili, solo previo rilascio di acquisizione di titolo abilitativo e solo nei casi in cui l'intervento sia giustificato da particolari caratteristiche orografiche e di accessibilità, fra cui la necessità di accedere ad abitazioni di tipo civile e/o a strutture turistiche.

E' ammesso il ripristino di strade minori nel territorio rurale, presenti nelle cartografie, purché con caratteristiche di strada bianca e senza pavimentazioni né asfaltature.

Sono sempre ammessi:

- l'adeguamento e l'equipaggiamento paesaggistico di segnaletica stradale e di informazione stradale, turistica, culturale ed ambientale lungo la viabilità carrabile e ciclo-pedonale esistente;
- l'installazione di segnaletica per la conoscenza e la valorizzazione delle aree e dei beni, anche a servizio di attività turistiche e agrituristiche;
- l'apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, funzioni di vigilanza, prevenzione incendi, protezione civile, realizzazione di opere pubbliche;
- le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, piste per incendi e loro spegnimento, opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture precarie di servizio e igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;
- l'ammodernamento, la ristrutturazione, la riqualificazione, l'adeguamento della viabilità esistente e le relative opere per la messa in sicurezza e la percorribilità, ed in genere tutte le opere che integrano e/o sostituiscono tratti della viabilità esistente, ove questa sia insufficiente o inadeguata sotto il profilo fisico-funzionale per garantire le connessioni e la sicurezza;

- la destinazione di sosta ad aree lungo le strade, da mantenere allo stato naturale ed adeguatamente segnalate, che permettano la fruizione del territorio e la sua tutela dall'ingressione dei veicoli;
- l'apertura di percorsi ciclabili e pedonali, da effettuare prevalentemente su tracciati esistenti e/o preesistenti, purché non comporti modifiche orografiche (scavi, movimenti di terra ecc.), la rimozione di alberature ad alto fusto, l'alterazione degli elementi di valore culturale e paesaggistico tutelati dal presente P.O.C. e purché sterrate e prive di pavimentazione o asfaltatura.

Art. 78 - Vincoli urbanistici (fasce ed aree di rispetto e protezione)

Devono essere sempre rispettate le prescrizioni fissate da norme e leggi statali, regionali, provinciali, locali o dettate dagli enti gestori, che riguardano le zone di rispetto e di tutela di risorse, infrastrutture, servizi e attrezzature quali: la viabilità, i cimiteri, i corsi d'acqua, gli impianti di captazione della risorsa idrica, i pozzi e le sorgenti, le linee e le cabine elettriche, le reti tecnologiche, gli impianti di produzione di energia, i siti assoggettati a procedura di bonifica, anche se non indicate nelle tavole grafiche di P.O.C.

Sono comunque soggette alle tutele prescritte da leggi e norme vigenti:

1 Viabilità provinciale, comunale e vicinale esistente

Le fasce di rispetto stradale sono soggette al "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", D.P.R. n. 495/1992.

Non essendo disponibile la classificazione completa delle strade presenti sul territorio comunale, nella cartografia sono riportate fasce di rispetto indicative, che dovranno essere puntualmente verificate.

Le fasce di rispetto per le strade di tipo C (nel territorio di Santa Luce corrispondenti indicativamente ad una parte prevalente delle strade provinciali) fuori dai centri abitati sono di ml 30,00 per lato.

Le fasce di rispetto per le strade di tipo F (nel territorio di Santa Luce corrispondenti indicativamente alle strade comunali) fuori dai centri abitati sono di ml 20,00 per lato.

Le fasce di rispetto per le strade vicinali fuori dai centri abitati sono di ml 10,00 per lato.

2 Aree di rispetto cimiteriale

Definita ai sensi dell'art. 28 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" della L .166/2002, (che modifica l'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265) che fra l'altro recita: "I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato.

E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.

Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;

b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici.

La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457".

3 Aree di rispetto di pozzi e sorgenti

Ai sensi dell' art. 94 del DLgs 152/2006 che disciplina le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, è definita "zona di tutela assoluta" l'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

È definita "zona di rispetto" la porzione di territorio circostante la "zona di tutela assoluta" da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.

In particolare, nella "zona di rispetto" sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;

b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.

e) aree cimiteriali;

f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

h) gestione di rifiuti;

i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

m) pozzi perdenti;

n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. É comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui al precedente elenco, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione

delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

All'interno delle zone di rispetto sono disciplinate dalla regione le seguenti strutture o attività:

a) fognature;

b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;

c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;

d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del precedente elenco.

In assenza dell'individuazione da parte delle Regione della zona di rispetto, nel territorio comunale di Santa Luce la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

4 Aree di rispetto dei depuratori

Fatte salve norme diverse per tipi di impianti specifici, quali i fitodepuratori, da valutare caso per caso con le autorità preposte, ai sensi dell'all. 4, comma 1.2 della Del 4-2-77 del "Comitato dei Ministri per la tutela della acque dall'inquinamento", gli impianti di depurazione hanno un'area di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto ml 100 minimi.

5 Fasce di rispetto degli elettrodotti

Il territorio comunale, all'estremo ovest ed in direzione nord-sud, è attraversato marginalmente dalla seguente linea ad alta tensione, di proprietà di Terna: N. 312 – Nome: Acciaiolo-Rosen - kV 380. Per tale linea la Provincia di Pisa e ARPAT prescrivono una fascia di rispetto a 3 μT (microtesla) di ml 42 per lato (fascia ministeriale) dove non è possibile rilasciare titoli abilitativi per opere che prevedano la permanenza di persone.

E' prevista anche una maggiore fascia di rispetto a 0,4 μT (microtesla) di ml 51,5 per lato (fascia di tutela) dove è possibile rilasciare titoli abilitativi per opere che prevedano la permanenza di persone ma è necessario sensibilizzare i richiedenti sulle possibilità di rischio legate all'esposizione all'induzione magnetica (vedi P.T.C.P., elaborato qc003 "Monitoraggio e controllo dell'impatto elettromagnetico prodotto dalle linee ad alta tensione esistenti sul territorio della provincia di Pisa").

6 Tutela dei corsi d'acqua

Gli alvei, le golene, gli argini e le aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o - in mancanza - dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79, rappresentato e normato dalle Indagini Geologiche di supporto al presente P.O.C., sono soggetti a prescrizioni e divieti in relazione agli interventi edilizio/urbanistici ai sensi dell'art. 3 L.R. 24 luglio 2018, n. 41 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49", di cui all'art. 17 delle presenti N.T.A.

7 Siti assoggettati a procedura di bonifica

Dalla consultazione della banca dati SISBON si rileva la presenza sul territorio comunale di sei aree soggette a procedura di bonifica con differenti iter procedurali, specificamente individuate in cartografia.

Gli elementi significativi di tali siti e le normative di riferimento sono descritti nel Rapporto Ambientale, capitolo 9.2 "L'indagine sui rifiuti e bonifica dei siti".

TITOLO IX - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

Art. 79 - Interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (comma 3, lettera d) art. 95 L.R. 65/2014)

1 Ambiti BC – Aree inedificate destinate a saturazione / completamento urbano

Gli ambiti BC sono costituiti da lotti interclusi all'interno dei tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale, nel territorio urbanizzato, destinati al completamento dell'edificazione attraverso la realizzazione di nuovi edifici con destinazione d'uso residenziale e servizi alla residenza. Gli ambiti BC sono assimilati alle zone "B - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68.

Gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, di cui al comma 3, lettera d), art. 95 L.R. 65/2014, perdono efficacia qualora alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano Operativo non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

Gli ambiti BC, se non realizzati o prima della realizzazione degli interventi previsti, sono assimilati agli ambiti di "verde privato urbano" di cui all'art. 68 delle presenti N.T.A.

A realizzazione avvenuta, gli ambiti BC sono soggetti alle norme degli ambiti BB di cui all'art. 66 con l'esclusione degli interventi di incremento di superficie e di volume VE.

Tutte le nuove unità abitative all'interno degli ambiti BC, anche se derivanti da successivi frazionamenti, devono avere Superficie Edificabile minima SE pari a mq 60,00.

I fabbricati dovranno rispettare una distanza minima dai confini del lotto BC di ml 5,00 od essere realizzati in aderenza ad altri fabbricati, con il consenso dei proprietari, oltre alle distanze fra edifici previste dalle leggi vigenti.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali, da realizzare in legno od in muratura, con tipologia tradizionale o con struttura metallica, anche coperte con pannelli solari termici o fotovoltaici finalizzati all'autoconsumo domestico, con le caratteristiche di cui all'art. 3 comma 10 lett. g) del Regolamento Regionale 39/R, Superficie Edificabile max mq. 15,00 per ogni unità abitativa, profondità massima ml. 6,00, altezza utile HU non superiore a ml 2,40. Le autorimesse pertinenziali possono essere realizzate in aggiunta al rapporto di copertura massimo previsto per ogni ambito BC.

La realizzazione di nuovi ambiti BC deve sempre essere coerente, sotto il profilo morfologico, con i tessuti edificati in cui gli edifici sono inseriti e con il territorio circostante.

Gli interventi devono essere finalizzati alla riqualificazione ed al recupero del degrado e devono sempre prevedere l'eliminazione di eventuali manufatti precari e/o privi di valore presenti sul lotto, la cui SE non può essere recuperata né aggiunta alla SE massima prevista per l'ambito.

Eventuali manufatti legittimi non precari presenti sui lotti possono essere conservati per usi accessori alla residenza; per questi manufatti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree di pertinenza devono essere lasciate a prevalenza di verde, con piantumazione di alberature ad alto fusto e specie arbustive autoctone o naturalizzate. Le alberature ad alto fusto presenti, autoctone e/o di pregio vegetazionale o paesaggistico, devono essere conservate, o sostituite con altre di pari caratteristiche anche in diversa collocazione.

L'A.C. potrà richiedere che l'attuazione degli ambiti BC avvenga con Permesso a Costruire Convenzionato, che

può prevedere la realizzazione - all'interno dei lotti - di spazi di parcheggio e/o verde, pubblici o di uso pubblico.

2 Norme specifiche per gli ambiti BC

BC 1 – Santa Luce (adiacente alle scuole)

Lotto inserito in tessuti storici consolidati.

Il completamento del lotto deve essere realizzato con morfologia e tipologie edilizie conformi ai fabbricati limitrofi storicizzati in zona BA, con le seguenti prescrizioni:

- realizzazione di max n° 2 edifici di tipologia tradizionale, corpo di fabbrica regolare a pianta rettangolare, tetto a padiglione o a capanna
- Hmax ml 6,50 (2 p fuori terra)
- RC max 0,50 % (escluse le autorimesse pertinenziali)
- distanza dai confini del lotto ml 5,00 o in aderenza
- SE max mq 700

L'ambito ricade nell'area vincolata ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. c) “I fiumi ecc.” relativa al Torrente Sabbiena, pertanto gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di tutela contenute nell'Elaborato 8B del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, di cui agli obiettivi (art. 8.1), direttive (art. 8.2) e prescrizioni (art. 8.3), da valutarsi nelle successive fasi autorizzative.

BC 2 – Santa Luce (via Aldo Moro)

Lotto inserito in tessuti recenti.

Il completamento del lotto è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di max n° 2 edifici
- Hmax ml 7,50 (2 p fuori terra più eventuale piano seminterrato)
- RC max 0,30 % (escluse le autorimesse pertinenziali)
- distanza dai confini del lotto ml 5,00 o in aderenza
- SE max mq 630

L'ambito ricade nell'area vincolata ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. c) “I fiumi ecc.” relativa al Torrente Sabbiena, pertanto gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di tutela contenute nell'Elaborato 8B del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, di cui agli obiettivi (art. 8.1), direttive (art. 8.2) e prescrizioni (art. 8.3), da valutarsi nelle successive fasi autorizzative.

BC3 – Pomaia (via Togliatti)

Lotto inserito in tessuti edificati misti, consolidati.

Il completamento del lotto è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di max n° 2 edifici
- HMax ml 7,50 (2 p fuori terra più eventuale piano seminterrato)
- RC max 0,40 % (escluse le autorimesse pertinenziali)
- distanza dai confini del lotto ml 5,00 o in aderenza
- SE max mq 220

BC4 – Pastina (via della Ghiraia)

Lotto inserito in tessuti storici, collocato lungo strada.

Il completamento del lotto deve essere realizzato con morfologia e tipologie edilizie conformi ai fabbricati limitrofi storici in zona A, con le seguenti prescrizioni:

- realizzazione di max n° 2 edifici di tipologia tradizionale, corpo di fabbrica regolare a pianta rettangolare, tetto a padiglione o a capanna, disposizione dei corpi di fabbrica con il lato maggiore parallelo alla strada
- H max ml 6,50 (2 p fuori terra)
- RC max 0,50 % (escluse le autorimesse pertinenziali)
- distanza dai confini del lotto ml 5,00 o in aderenza
- SE max mq 500
- attuazione con PUC ~~soggetto a parere vincolante della commissione paesaggistica~~
- ammessa la realizzazione per fasi purché le Unità Minime di Intervento siano indicate dal PUC.

BC 5 – Pieve Santa Luce (SP delle Colline/via Europa)

Lotto inserito in tessuti storici e storicizzati, collocato in angolo fra la SP delle Colline e via Europa.

Il completamento del lotto deve essere realizzato con morfologia e tipologie edilizie conformi ai fabbricati limitrofi storici in zona A, con le seguenti prescrizioni:

- realizzazione di max n° 2 edifici di tipologia tradizionale, corpo di fabbrica regolare a pianta rettangolare, tetto a padiglione o a capanna, disposizione dei corpi di fabbrica parallelamente alla via Europa e/o alla strada interna sul lato nord del lotto (prospiciente la zona A), anche disposti ad "elle"
- Hmax ml 6,50 (2 p fuori terra)
- RC max 0,30 % (escluse le autorimesse pertinenziali)
- distanza dai confini del lotto ml 5,00 o in aderenza
- SE max mq 1.710
- mantenimento di una fascia verde, inedificata e alberata, di prof. min. ml 20,00 lungo la strada provinciale
- attuazione con PUC ~~soggetto a parere vincolante della commissione paesaggistica~~

BC 6 – Pomaia (via Citerna)

Lotto inserito in tessuti recenti.

Il completamento del lotto è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di max n° 2 edifici
- Hmax ml 7,50 (2 p fuori terra più eventuale piano seminterrato)
- RC max 0,30 % (escluse le autorimesse pertinenziali)
- distanza dai confini del lotto ml 5,00 o in aderenza
- SE max mq 400

BC 7 – Pomaia (via Poggiberna/via Togliatti)

Lotti inserito in tessuti recenti.

Il completamento del lotto è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di max n° 2 edifici
- Hmax ml 7,50 (2 p fuori terra più eventuale piano seminterrato)
- RC max 0,40 % (escluse le autorimesse pertinenziali)
- distanza dai confini del lotto ml 5,00 o in aderenza

- SE max mq 200

BC 8 – Pomaia (via del Castellare)

Lotti inserito in tessuti recenti.

Il completamento del lotto è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di max n° 2 edifici
- Hmax ml 7,50 (2 p fuori terra più eventuale piano seminterrato)
- RC max 0,40 % (escluse le autorimesse pertinenziali)
- distanza dai confini del lotto ml 5,00 o in aderenza
- SE max mq 360

BC 10 – Pastina (via del Commercio)

Lotto inserito in tessuti consolidati non omogenei, lungo strada. .

Il completamento del lotto deve essere realizzato con morfologia e tipologie edilizie analoghe ai fabbricati limitrofi in zona BA e deve contribuire al recupero del degrado, con le seguenti prescrizioni:

- realizzazione di n° 1 edificio
- Hmax ml 6,50 (max 2 p fuori terra su ogni fronte)
- RC max 0,50 % (escluse le autorimesse pertinenziali)
- distanza dai confini del lotto ml 5,00 o in aderenza
- SE max mq 200

BC 11 – Pastina (via di Franata)

Lotto inserito in tessuti recenti.

Il completamento del lotto è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di max n° 2 edifici
- Hmax ml 7,50 (2 p fuori terra più eventuale piano seminterrato)
- RC max 0,50 % (escluse le autorimesse pertinenziali)
- distanza dai confini del lotto ml 5,00 o in aderenza
- SE max mq 320

BC 12 – Pomaia (via Togliatti)

Lotto inserito in tessuti edificati misti, consolidati.

Il completamento del lotto è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di max n° 2 edifici
- HMax ml 7,50 (2 p fuori terra più eventuale piano seminterrato)
- RC max 0,40 % (escluse le autorimesse pertinenziali)
- distanza dai confini del lotto ml 5,00 o in aderenza
- SE max mq 165

BC 13 – Pomaia (via Togliatti)

Lotto inserito in tessuti edificati misti, consolidati.

Il completamento del lotto è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di max n° 2 edifici

- HMax ml 7,50 (2 p fuori terra più eventuale piano seminterrato)
- RC max 0,40 % (escluse le autorimesse pertinenziali)
- distanza dai confini del lotto ml 5,00 o in aderenza
- SE max mq 280

Art. 80 - DD3 – Ambito ad uso produttivo di progetto (loc. Pieve Santa Luce)

Trasformazione non residenziale al di fuori del territorio urbanizzato, ritenuta conforme a quanto previsto dall'art. 25 c.5 della L.R. 65/2014 dalla Conferenza di Copianificazione del 05/07/2018.

Ambito destinato all'insediamento di attività artigianale per produzioni alimentari e cosmetiche di tipo biologico, con collegata produzione della materia prima erboristica, distillata in loco, assimilato alle zone "D - Nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68.

L'ambito è composto da due sub-ambiti in fregio alla viabilità esistente: a nord-ovest della via del Lago la porzione ha superficie mq 710, a sud-est della stessa via ha superficie di ca mq 6.180.

Destinazioni d'uso ammesse

Attività artigianali connesse con le attività agricole, relativi uffici, servizi e depositi, spazi per la commercializzazione dei prodotti, aree di parcheggio.

E' vietata la destinazione residenziale di qualsiasi tipo.

Parametri urbanistici

- SE totale max mq 2.700 così indicativamente distribuita: laboratori produzione SE mq. 700, magazzini SE mq. 600, negozio vendita diretta SE mq. 200, uffici-ricerca-amministrazione ecc. SE mq. 900, archivi/depositi SE mq. 200, distillazione SE mq. 100);
- RC max 50%
- Hmax ml 4,00

Altezze maggiori sono ammesse esclusivamente per attrezzature ed impianti puntuali, se dettate da norme vigenti, e per imprescindibili esigenze tecnologiche e/o di sicurezza.

Prescrizioni di tutela paesaggistico-ambientale

L'intervento deve inserirsi correttamente nel contesto rurale, sia nella configurazione degli edifici sia delle aree scoperte e deve configurarsi in maniera unitaria e coerente sotto il profilo paesaggistico, architettonico e funzionale nelle due porzioni dell'ambito.

La realizzazione dei fabbricati dovrà rispettare la struttura orografica del suolo e non prevedere scavi e sbancamenti che ne costituiscano rilevante alterazione; l'accesso dovrà avvenire dalla viabilità esistente.

Non deve essere alterata la configurazione della via del Lago, che divide l'ambito in due porzioni e che deve mantenere la transitabilità pubblica.

Nella porzione di superficie minore a nord-est della via del Lago gli interventi devono prevedere l'eliminazione dei manufatti esistenti, che non possono essere computati nella SE di progetto, ed il superamento del degrado, individuando corrette soluzioni insediative, anche in relazione ai manufatti contigui di altra proprietà.

La tipologia dei fabbricati deve essere di tipo tradizionale, di forma regolare, in muratura intonacata o in laterizi o pietra faccia-vista, copertura a due falde o a padiglione con manto in laterizio; in alternativa possono essere utilizzati tipologie e materiali contemporanei quali strutture in legno, metalliche e simili, purché i fabbricati raggiungano una elevata qualità architettonica e le coloriture siano correttamente integrate con il contesto rurale (ad

es. verde scuro, sabbia, terra, marrone, rame, pietra locale ecc.).

Sono vietati: tutte le tipologie ed i materiali tipici dei fabbricati ordinari ad uso produttivo, quali i prefabbricati tipo capannone industriale, i blocchi in cemento faccia-vista, le coloriture non coerenti con il contesto rurale ecc.

Le aree libere, i piazzali ed i parcheggi devono avere superficie permeabile di tipo naturale (sterrato, inghiaiato, a verde); le pavimentazioni devono essere limitate allo stretto necessario (marciapiedi, percorsi ecc.) e devono essere realizzate in materiali adeguati al contesto rurale per forma e per colore (cotto, pietra, calcestruzzo architettonico e simili).

Sui confini nord-ovest e nord-est del lotto, adiacenti alla viabilità, devono essere conservate ed implementate le specie arboree ed arbustive presenti, costituite in prevalenza da olivi, in modo da creare una fascia continua di verde.

Le recinzioni devono essere analoghe a quelle previste nel territorio rurale (art. 36).

All'interno dell'ambito devono essere previste aree scoperte di parcheggio pertinenziale.

Condizioni alla trasformazione derivanti dalla Conferenza di Copianificazione del 05-07-2018

La Conferenza ha ritenuto che la previsione sia conforme a quanto previsto dall'art. 25 c.5 della L.R. 65/2014 alle seguenti condizioni:

- siano utilizzate soluzioni formali, tipi edilizi, materiali, colori ed altezze che non alterino la qualità morfologica e percettiva del contesto paesaggistico;
- siano realizzati interventi aventi dimensioni in linea con l'edificato esistente, in modo da non determinare un impatto visivo sproporzionato.

Fattibilità geologica, sismica e idraulica

Fattibilità Geologica F3 - Fattibilità Idraulica F2 - Fattibilità Sismica F2

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle N.T.A. del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito: le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori dei terreni sovrastanti le argille grigie, anche al fine di fornire indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

Data l'acclività media dell'area, maggiormente pronunciata nel settore più elevato, dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese all'intero versante.

In fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua al contatto tra le argille grigie ed i sovrastanti terreni. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) esteso a tutto l'ambito, che preveda tutti gli interventi riguardanti edifici, aree scoperte, urbanizzazioni in entrambe le porzioni.

Il progetto può essere attuato in due fasi, corrispondenti alle due porzioni separate dalla via del Lago, purché le unità minime di intervento UMI siano previste dal PUC.

~~Il progetto è soggetto al parere vincolante della commissione paesaggistica~~.

Art. 81 - F.ist - Istituto Buddista (Pomaia)

Trasformazione non residenziale al di fuori del territorio urbanizzato, ritenuta conforme a quanto previsto dall'art. 25 c.5 della L.R. 65/2014 dalla Conferenza di Copianificazione del 2-3-2018, soggetta a condizioni recepite nelle presenti N.T.A.

Ambito interessato dall'Istituto Buddista e dalle aree di pertinenza, costituito dall'edificio di vecchia costruzione del castello, da edifici in legno destinati agli alloggi dei monaci, da edifici minori per servizi connessi (bar e magazzino), da aree libere a prevalenza di verde e da attrezzature per il soggiorno all'aperto, assimilato alle zone “F - Attrezzature di interesse generale” ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68.

E' prevista la ristrutturazione degli edifici esistenti, l'inserimento di nuovi edifici, la realizzazione di aree di parcheggio, la tutela delle aree verdi e boscate.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati al riordino dell'intero ambito alla riqualificazione complessiva, all'eliminazione di eventuali annessi e superfetazioni precari o incongrui, alla tutela delle aree boscate e della vegetazione presente, alla sistemazione delle aree libere e dei percorsi, al miglioramento della qualità paesaggistico-ambientale dell'intero ambito.

Destinazioni d'uso ammesse

Attività connesse all'Istituto Buddista e relativi servizi, compreso l'inserimento di nuove attrezzature di tipo religioso e socio-culturale quali: Gompa, polo didattico, aula studio, magazzini.

Sono ammesse attività di ristorazione ad uso degli utenti delle attrezzature e modeste attività di vendita di beni legati all'attività svolta nell'Istituto (libri, oggettistica ecc.), da svolgersi all'interno dei fabbricati esistenti e previsti.

Sono ammesse residenze esclusivamente ad uso dei monaci.

Non sono ammesse residenze per altri tipi di utenti, attività turistico-ricettive né altri usi, diversi da quelli legati alle attività dell'Istituto Buddista.

Disciplina per i fabbricati esistenti e per i nuovi edifici

L’intervento deve configurarsi in maniera unitaria, stabilendo corrette relazioni fisico-funzionali e paesaggistiche fra l'edificato esistente, i nuovi edifici e le aree libere, verdi e boscate interne ed esterne all'ambito.

Per l'edificio del Castello sono ammessi interventi di MO, MS, RC-1 (Ristrutturazione edilizia conservativa leggera).

Per gli edifici di recente costruzione, i manufatti privi di valore, gli annessi e le superfetazioni recenti, privi di valore e connotati da degrado fisico o funzionale, sono ammessi anche interventi RR2-Ristrutturazione edilizia ricostruttiva pesante e di SostEd-Sostituzione edilizia con incremento max della SE pari al 10% della SE preesistente per adeguamento funzionale.

Gli interventi di recupero che interessano le aree circostanti il Castello devono essere realizzati in coerenza tipologica e formale con il fabbricato principale.

Per gli alloggi dei monaci esistenti, realizzati con unità abitative in legno, è prescritta la manutenzione o la sostituzione con moduli con le stesse caratteristiche tipologiche e di uguale SE; non è ammesso il cambio d'uso né il recupero per altri usi.

E' ammessa la realizzazione dei seguenti nuovi edifici:

- edificio ad uso Gompa e polo didattico da collocarsi a sud-est del castello: SE max tot mq 1.100, HMax ml. 6,50;
- n° 6 distinte unità abitative da realizzarsi in legno, in prossimità ed in conformità con le unità abitative esistenti per morfologia, giacitura, tipologia, materiali e HMax: SE max tot mq 200, max n° 1 piano fuori terra;
- aula studio, magazzini e/o eventuali altre destinazioni d'uso ammesse: SE tot mq 70 ca, HMax ml. 3,50.

I nuovi fabbricati, i fabbricati preesistenti, le attrezzature all'aperto, i parcheggi, i percorsi e le aree verdi devono costituire un insieme organico ed essere correttamente inseriti nell'ambito di trasformazione e nel contesto paesaggistico-ambientale.

Disciplina per le aree libere ed i parcheggi

E' ammessa la realizzazione di una nuova area di parcheggio (a sud-est dell'ambito) nella parte non alberata; deve essere garantita la compatibilità paesaggistica ed ambientale delle aree di parcheggio e dei piazzali, che devono avere superficie permeabile e coerente per disegno, materiali, finiture e colori al contesto paesaggistico-ambientale (superfici inghiaiate, sterrate o a verde ed equipaggiate con piantumazioni arbustive ed arboree di specie autoctone; disegno delle aree di parcheggio non di tipo urbano); non è ammessa la copertura dei posti auto.

Deve essere prevista la tutela delle aree boscate interne all'ambito (soggette a vincolo paesaggistico) e delle alberature ad alto fusto esistenti nonché la piantumazione di specie autoctone, arbustive ed arboree, come equipaggiamento vegetazionale degli spazi, dei piazzali, dei parcheggi e dei percorsi, anche in un'ottica di tutela e mitigazione del rapporto con gli spazi di valenza ambientale adiacenti e garantendo la continuità con il verde esistente prossimo all'area di intervento, anche in termini di sviluppo della rete ecologica locale.

Non è ammessa l'asfaltatura e/o la pavimentazione della viabilità interna all'ambito, delle aree libere e delle aree di parcheggio, ad eccezione dei marciapiedi e di modeste aree e percorsi a servizio degli edifici e delle attrezzature all'aperto, per le quali devono essere utilizzati materiali adeguati al contesto quali legno, pietra, cotto e similari in prevalenza semplicemente appoggiati a terra e senza sottofondi.

Prescrizioni di tutela paesaggistico-ambientale

L'intervento nel suo complesso deve garantire la tutela delle risorse ambientali con particolare attenzione per l'approvvigionamento idrico ed energetico e la depurazione, che dovranno realizzarsi in maniera per quanto possibile autonoma e da fonti rinnovabili.

Nell'area deve essere effettuata la raccolta differenziata dei rifiuti.

L'intervento deve rispettare la struttura orografica dei luoghi, escludendone alterazioni sostanziali e limitando sbancamenti e movimenti di terra.

Deve essere verificata e correttamente progettata l'intervisibilità dell'intervento in relazione al contesto paesaggistico di riferimento.

Deve essere garantita l'adeguata regimazione delle acque superficiali e la tutela del reticolo idrografico.

Per gli edifici è prescritto l'utilizzo di tecniche di bio-edilizia, di risparmio energetico ed utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

Le recinzioni dovranno essere limitate e realizzate con materiali e tecniche tradizionali, in analogia con quanto previsto per il territorio rurale (art. 36) e tali da non costituire una barriera visiva fra l'area stessa ed il contesto paesaggistico circostante.

Fattibilità geologica, sismica e idraulica

Fattibilità Geologica F3 - Fattibilità Idraulica F2 - Fattibilità Sismica F3

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle N.T.A. del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito: le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori dei terreni a minor consistenza, per la corretta individuazione dei piani di fondazione e di possibili cedimenti differenziali.

A supporto degli interventi di nuova edificazione dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare gli effetti del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

Data l'acclività media dell'area, maggiormente pronunciata nel settore a sud, dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese all'intero versante.

In fase di indagine deve essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua ed alla presenza di fenomeni di dissoluzione. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

Modalità di attuazione

L'attuazione avverrà con piano particolareggiato (PP) o con progetto unitario convenzionato (PUC) esteso a tutto l'ambito, che preveda tutti gli interventi riguardanti edifici, aree scoperte, urbanizzazioni.

Il progetto può prevedere la realizzazione per Unità Minime di Intervento, che dovranno essere indicate nel PP e dovranno garantire una corretta progressione delle fasi di intervento in relazione alla conformazione del luogo.

Il progetto è soggetto ~~al parere vincolante della commissione paesaggistica~~. ad autorizzazione paesaggistica per i beni soggetti a vincolo paesaggistico, nelle forme previste dalle leggi vigenti.

Art. 82 - DT3 - Strutture turistico-ricettive esistenti e ampliamento Villaggio “La Pieve” (Pomaia)

Trasformazione non residenziale al di fuori del territorio urbanizzato, ritenuta conforme a quanto previsto dall’art. 25 c.5 della L.R. 65/2014 dalla Conferenza di Copianificazione del 2-3-2018, soggetta a condizioni recepite nelle presenti N.T.A.

L'ambito è destinato alla realizzazione di nuovi edifici a destinazione turistico-ricettiva in ampliamento del complesso edificato esistente, ed è assimilato alle zone “D - Nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati” ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68.

Destinazioni d'uso ammesse e dimensionamento

Strutture turistico-ricettive a gestione unitaria e servizi connessi, verde attrezzato, piscina scoperta, parcheggio.

Dimensionamento max n° 60 posti letto pari a x 15 mq/p.l. = 900 mq di Superficie Utile SU max aggiuntiva, servizi inclusi.

Prescrizioni

La nuova edificazione deve risultare coerente con l’esistente, sia per gli aspetti funzionali sia tipo-morfologici, per dar luogo ad un complesso edilizio con caratteristiche di borgo edificato, con spazi collettivi e di distribuzione prevalentemente al centro e schiere edificate sui lati est, nord ed ovest.

I nuovi edifici devono avere caratteristiche analoghe agli edifici esistenti per giacitura, tipologia, assetto morfologico e distributivo, Hmax.

La porzione di ambito situata a nord della nuova edificazione è destinata a verde attrezzato; in questa parte è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta e di attrezzature leggere per il gioco ed soggiorno all'aperto, da realizzare in legno o con struttura metallica, che non prevedano impermeabilizzazione del suolo né opere di fondazione (gazebo aperti su tutti i lati, panchine, pergolati, tende ecc.).

La piscina deve essere adeguatamente inserita nel contesto rurale e non deve comportare pavimentazioni di aree libere eccedenti il minimo indispensabile per l’utilizzo; dim. max della vasca mq 120,00, colore interno e esterno simile al colore al terreno, al laterizio od alla pietra locale; area pavimentata di bordo con prof. max cm 150,00 per lato realizzata in materiali tipici del luogo quali pietra, cotto, calcestruzzo lavato, legno e simili;

l’approvvigionamento idrico dovrà avvenire tramite risorse autonome; gli impianti devono essere ad esclusivo servizio degli utenti della struttura turistica; dovrà essere rispettata la struttura orografica del suolo e non essere previsti scavi e sbancamenti che ne costituiscano rilevante alterazione; non è consentita la costruzione di alcun manufatto o fabbricato, ad eccezione del locale tecnico per gli impianti della piscina che dovrà essere preferibilmente interrato.

La porzione all'estremo nord dell'ambito è da destinare a parcheggio, con accesso dalla strada poderale esistente (traversa di via dei Gelsinelli).

La strada di accesso al parcheggio dalla via dei Gelsinelli deve rimanere sterrata e permeabile; è vietato qualsiasi tipo di pavimentazione o asfaltatura che ne riduca la permeabilità.

Devono essere conservati e/o sostituiti ed implementati i filari di olivo esistenti.

E' ammesso l'ampliamento del parcheggio esistente o la realizzazione di nuove aree di parcheggio lungo la via Poggiberna a sud;

è ammesso l'utilizzo estemporaneo a parcheggio delle aree adiacenti lungo strada purché non siano interessate da interventi e siano mantenute a prato alberato.

Tutte le nuove aree di parcheggio, compreso quella a nord, devono essere realizzate con superfici permeabili (terra battuta, inghiaiato, inerte stabilizzato ecc.) ed essere adeguatamente alberate con specie analoghe a quelle esistenti.

Data la vicinanza dell'ambito con il giacimento estrattivo OR 734 III 7 del Piano Cave regionale, la progettazione dei nuovi edifici dovrà essere preceduta da una verifica degli eventuali problemi connessi alla natura dei terreni, in relazione alla possibilità di fenomeni di subsidenza/carsismo.

Prescrizioni paesaggistico-ambientali

L’intervento dovrà configurarsi in continuità al tessuto edilizio esistente recependone i caratteri tipologici principali. Le scelte costruttive dovranno indirizzarsi verso soluzioni ambientalmente sostenibili, anche mediante l’utilizzo di fonti rinnovabili.

Il sistema infrastrutturale esistente deve rappresentare il riferimento per la movimentazione veicolare; non deve essere realizzata nuova viabilità né nuove aree di parcheggio che gravino sulla permeabilizzazione del suolo.
Nell'area deve essere effettuata la raccolta differenziata dei rifiuti.

L'intervento deve rispettare la struttura orografica dei luoghi, escludendone alterazioni sostanziali e limitando sbancamenti e movimenti di terra.

Dovrà essere previsto un adeguato equipaggiamento vegetazionale delle aree libere, inserendo specie arboree ed arbustive autoctone, in un’ottica di tutela, mitigazione e continuità con il territorio rurale circostante l’area di intervento.

Le recinzioni dovranno essere limitate e realizzate con materiali e tecniche tradizionali, in analogia con quanto previsto per il territorio rurale (art. 36) e tali da non costituire una barriera visiva fra l’area stessa ed il contesto paesaggistico circostante.

Non è ammessa l’asfaltatura e/o la pavimentazione della viabilità interna all'ambito, delle aree libere e delle aree di parcheggio, ad eccezione dei marciapiedi e di modeste aree e percorsi a servizio degli edifici e delle attrezzature all'aperto, per le quali devono essere utilizzati materiali adeguati al contesto quali legno, pietra, cotto e similari.

Interventi sugli edifici esistenti e sui nuovi edifici derivanti dalle trasformazioni

Sugli edifici esistenti e sugli edifici derivanti dalle trasformazioni, sono ammessi gli interventi edilizi come in zone BB, senza ampliamenti volumetrici.

Gli interventi sugli edifici esistenti devono perseguire il miglioramento complessivo degli ambiti interessati (ad es. con eliminazione di eventuali superfetazioni e/o manufatti precari o incongrui, sistemazione delle aree libere e dei percorsi, piantumazioni ecc.).

Fattibilità geologica, sismica e idraulica

Fattibilità Geologica F3 - Fattibilità Idraulica F2 - Fattibilità Sismica F3

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle N.T.A. del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito: le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori dei terreni a minor consistenza, per la corretta individuazione dei piani di fondazione e di possibili cedimenti differenziali.

A supporto degli interventi di nuova edificazione dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare gli effetti del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

Data l'acclività media dell'area, maggiormente pronunciata nel settore a sud, dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese all'intero versante.

In fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua al contatto tra le argille grigie ed i sovrastanti terreni. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

Modalità di attuazione

L'attuazione dell'ampliamento deve avvenire attraverso piano particolareggiato (PP) o progetto unitario convenzionato (PUC) esteso a tutte le aree oggetto delle trasformazioni, comprensivo anche delle eventuali aree di pertinenza, per viabilità, parcheggi e per servizi.

L'intervento di ampliamento può prevedere la realizzazione per fasi: in questo caso le Unità Minime di Intervento dovranno essere indicate nel PP o PUC e dovranno garantire una corretta progressione delle fasi di intervento in relazione alla conformazione del luogo.

All’interno dell’ambito DT.3 il Piano o Progetto potrà escludere dalle trasformazioni le aree già edificate e urbanizzate, purché siano garantiti i rapporti fisico-funzionali fra i diversi ambiti.

~~Il progetto è soggetto al parere vincolante della commissione paesaggistica~~ .

Art. 83 - Ambito DT4 - Strutture turistico-ricettive di progetto “Il Gelso” (Pomaia)

Trasformazione non residenziale al di fuori del territorio urbanizzato, ritenuta conforme a quanto previsto dall’art. 25 c.5 della L.R. 65/2014 dalla Conferenza di Copianificazione del 2-3-2018, soggetta a condizioni recepite nelle presenti N.T.A.

L'ambito è destinato alla realizzazione di una nuova struttura turistica ad uso residenza turistico-alberghiera e servizi connessi ed è assimilato alle zone “D - Nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati” ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68.

L'area di trasformazione è attualmente inedificata e si trova in adiacenza all'esistente Agriturismo “Il Gelso”, lungo la via Citerna ai margini dell'abitato della frazione di Pomaia, in territorio collinare non boscato, in pendenza, dove sono presenti macchie arboree e porzioni di uliveto.

Destinazioni d'uso ammesse e dimensionamento

Nuova struttura ricettiva alberghiera (residenza turistico-alberghiera o albergo, a gestione unitaria) e servizi connessi con capacità massima pari a 40 posti letto x 15 mq Superficie Utile SU per p.l. = 600 mq di SU turistico-ricettiva, servizi inclusi.

Prescrizioni

La nuova struttura turistica deve configurarsi in continuità con il tessuto edilizio esistente recependone i caratteri tipologici principali; non deve introdurre morfologie urbane o tipologie edilizie incoerenti rispetto alla struttura storica dell'insediamento di Pomaia.

La nuova struttura deve essere articolata in max n° 2 fabbricati, collocati in prevalenza parallelamente alla via Citerna, di max 2 piani fuori terra, HMax ml 7,50 in relazione ad ogni fronte edificato (sia a monte sia a valle).

I nuovi fabbricati devono dar luogo ad un unico complesso, con accessi, parcheggi e spazi di distribuzione in comune.

L'intervento deve rispettare la struttura orografica dei luoghi, escludendone alterazioni sostanziali e limitando sbancamenti e movimenti di terra.

Le aree libere devono essere in prevalenza con superficie permeabile a prevalenza di verde; non è ammessa l'asfaltatura e/o la pavimentazione delle aree libere e delle aree di parcheggio, ad eccezione di modeste aree e percorsi a servizio degli edifici.

Non è ammessa l'asfaltatura e/o la pavimentazione della viabilità interna all'ambito, delle aree libere e delle aree di parcheggio, ad eccezione dei marciapiedi e di modeste aree e percorsi a servizio degli edifici e delle attrezzature all'aperto, per le quali devono essere utilizzati materiali adeguati al contesto quali legno, pietra, cotto e similari.

Le recinzioni dovranno essere limitate e realizzate con materiali e tecniche tradizionali, in analogia con quanto previsto per il territorio rurale (art. 36) e tali da non costituire una barriera visiva fra l'area stessa ed il contesto paesaggistico circostante.

Prescrizioni paesaggistico-ambientali

Dovrà essere previsto un adeguato equipaggiamento vegetazionale delle aree libere, inserendo specie arboree ed arbustive autoctone, in un'ottica di tutela, mitigazione e continuità con il territorio rurale circostante l'area di intervento.

Deve essere garantita la tutela delle risorse ambientali con particolare attenzione per l'approvvigionamento idrico ed energetico, lo smaltimento dei rifiuti e la depurazione, che dovranno realizzarsi in maniera per quanto possibile autonoma e sostenibile.

Deve essere garantita la compatibilità paesaggistica ed ambientale delle aree di parcheggio e dei piazzali, che devono avere superficie permeabile e coerente per disegno, materiali, finiture e colori al contesto paesaggistico-ambientale (superfici inghiaiate, sterrate o a verde ed equipaggiate con piantumazioni arbustive ed arboree di specie autoctone).

Deve essere verificata e correttamente progettata l'intervisibilità dell'intervento in relazione al contesto paesaggistico di riferimento, preservando il fattore percettivo.

Il sistema infrastrutturale esistente deve rappresentare il riferimento per la movimentazione veicolare; non deve essere realizzata nuova viabilità né nuove aree di parcheggio che gravino sulla permeabilizzazione del suolo.

Deve essere garantita l'adeguata regimazione delle acque superficiali e la tutela del reticolo idrografico.

Le scelte costruttive devono indirizzarsi verso soluzioni ambientalmente sostenibili; per gli edifici è prescritto

l'utilizzo di tecniche di bio-edilizia, di risparmio energetico ed utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

Fattibilità geologica, sismica e idraulica

Fattibilità Geologica F3 - Fattibilità Idraulica F2 - Fattibilità Sismica F2

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle N.T.A. del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito: le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori dei terreni a minor consistenza, per la corretta individuazione dei piani di fondazione e di possibili cedimenti differenziali; dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese esternamente all'area di intervento, sia a monte che a valle.

In fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua ed alla presenza di fenomeni di dissoluzione. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

Modalità di attuazione

L'attuazione deve avvenire attraverso con piano particolareggiato (PP) o con progetto unitario convenzionato (PUC) esteso a tutta l'area; l'intervento può prevedere la realizzazione per fasi: in questo caso le Unità Minime di Intervento dovranno essere indicate nel PP o PUC e dovranno garantire una corretta progressione delle fasi di intervento in relazione alla conformazione del luogo.

~~Il progetto è soggetto al parere vincolante della commissione paesaggistica.~~

Art. 84 - F.mon - Nuovo monastero buddista in loc. Riseccoli -Poggio alla Penna

Trasformazione non residenziale al di fuori del territorio urbanizzato, ritenuta conforme a quanto previsto dall'art. 25 c.5 della L.R. 65/2014 dalla Conferenza di Copianificazione del 2-3-2018, soggetta a condizioni recepite nel presente articolo delle N.T.A. quali "Condizioni alla trasformazione".

L'ambito è destinato alla realizzazione di un nuovo monastero buddista e dei servizi connessi ed è assimilato alle zone "F - Attrezzature ed aree pubbliche o private di interesse generale".

Le destinazioni d'uso ammesse sono attinenti esclusivamente l'attività monastica e religiosa.

La previsione è oggetto di Variante puntuale al Piano Strutturale contestuale al P.O.C., ai sensi dell'art. 232 della L.R.T. 65/2014 e succ. mod. ed int.

La superficie dell'ambito è di ca ha 9,3 di cui una parte riconducibile ai fronti della cava preesistente.

Accordo di pianificazione

L'ambito è oggetto di "Accordo di Pianificazione" fra il Comune di Santa Luce, la Provincia di Pisa e la Regione Toscana per le modifiche da apportare agli strumenti di pianificazione, ai sensi dell'art. 42 c.1 della LR 65/2014.

Le Conferenze dei Servizi fra le strutture tecniche degli Enti territoriali coinvolti, svolte nei giorni 11 e 18-10-2018, hanno rilevato che:

- la procedura dell'Accordo di Pianificazione si rende necessaria ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 35/2015 e dell'art. 239 della L.R. n. 65/2014;

- la conclusione dell'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'articolo 42 e segg. della L.R. n. 65/2014 consentirà al Comune di Santa Luce di approvare il Piano Operativo ammettendo tra le previsioni quella del monastero buddista e alla Regione Toscana di modificare il PRAE e il PRAER;

- il Comune di Santa Luce deve tener conto dei pareri e contributi visti in sede di conferenza e di cui agli allegati della conferenza stessa anche ai fini della definizione dei propri atti di governo del territorio;

e pertanto gli Enti territoriali coinvolti in data 18-06-2019 hanno convenuto di siglare, ai sensi dell'art. 42, c. 2 della L.R. 65/2014, l'Intesa Preliminare (compresi Allegati A1 e A2) relativa all'Accordo di Pianificazione per l'inserimento della previsione del monastero buddista nel Piano Operativo del Comune di Santa Luce e la contestuale variante al PRAE e al PRAER della Regione Toscana.

Le osservazioni del MIBAC-SABAP di Pisa e Livorno ed il contributo della Provincia di Pisa sono stati recepiti all'interno delle "Prescrizioni di tutela paesaggistico-ambientale" nel presente articolo delle N.T.A.

Stato attuale e vincoli sovraordinati

Ambito acclive (da mt 175 s.l.m. lungo strada a mt 321 s.l.m. sulla sommità del Poggio la Penna) collocato a est della strada provinciale del Commercio, fra la frazione di Pastina e quella di Pomaia, caratterizzato da una struttura a gradoni derivanti dalla preesistente attività di escavazione; è ancora presente il tracciato viario utilizzato per il trasporto del materiale di cava.

L'area di trasformazione è attualmente inedificata ed è stata interessata da attività di estrazione di serpentiniti, che si è sviluppata mediante la realizzazione di vari gradoni che sono ancora ben evidenti e che generano scarpate di oltre 10 metri di dislivello.

Nell'ambito sono presenti le seguenti aree tutelate per legge e soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 142 c.1:

- vincolo fluviale del torrente Lespa (D.Lgs 42/2004, art. 42 lett. c) nella porzione più a sud dell'ambito
- aree boscate (D.Lgs 42/2004, art. 142 c.1 lett. g), presenti lungo la strada provinciale ed ai confini nord, est e sud dell'ambito.

L'ambito inoltre confina sul lato nord, oltre la strada di cava esistente, con l'area di interesse archeologico PI01, soggetta a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004, art. 42 lett. m), denominata: "Zona comprendente la necropoli etrusca in località Le Lenze".

La strada provinciale del Commercio è Invariante Strutturale del P.S., identificata fra i "Percorsi territoriali storici - Percorso di controcrinale (o di mezzacosta)" (vedi tav. 8 del P.S.), mentre il sentiero esistente che dalla strada provinciale del Commercio conduce a Poggio la Penna ed attraversa l'ambito, è Invariante Strutturale del P.S., identificato fra i "Percorsi territoriali storici - Percorso di crinale secondario" (vedi tav. 8 del P.S.): il sentiero è parte di un più ampio tracciato che attraversa l'intero territorio comunale in senso est-ovest e prosegue nei territori dei comuni limitrofi a est ed a ovest.; i "Percorsi territoriali storici" sono soggetti alla normativa di cui all'art. 5 delle Norme del P.S., che fra l'altro recita: "Per i percorsi storici sono ammessi unicamente interventi di tutela, valorizzazione e restauro territoriale, nel rispetto delle caratteristiche dimensionali e materiali."

Destinazioni d'uso ammesse

Il nuovo insediamento prevede la realizzazione del monastero buddista, comprensivo di: tempio, residenza per Lama e ospiti religiosi, spazi comuni per i monaci e celle monastiche divise fra settore femminile e maschile, parco, spazi per la manutenzione del complesso monastico e delle aree a verde e boschi, parcheggi e connessi servizi per l'accoglienza.

Le destinazioni d'uso ammesse sono attinenti esclusivamente l'attività monastica e religiosa.

Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse né attività aperte al pubblico, fatti salvi manifestazioni od eventi estemporanei ed occasionali.

Non è ammessa residenza diversa da quella di cui sopra né attività turistico-ricettiva di alcun tipo.

Dimensionamento

Il dimensionamento generale di progetto è il seguente:

SE totale prevista per le diverse funzioni 8.500 mq così articolata:

- servizi per l'accoglienza connessi alle aree di parcheggio SE 500 mq;
- tempio SE mq 2.000 su più livelli, in relazione alla tipologia;
- residenza Lama e ospiti religiosi SE mq 400 su 1 o 2 livelli;
- spazi comuni SE mq 1.000;
- celle monastiche SE mq 4.000 comprensive di porticati;
- spazi per la manutenzione del complesso monastico e delle aree a verde e boschive (tettoie, locali accessori, ricoveri attrezzi e simili) SC max mq 600.

Non è ammessa l'edificazione lungo la strada provinciale per una fascia di profondità pari a ml. 30, ad eccezione di un manufatto in legno di SE max mq 20,00 destinato a servizi per l'accoglienza.

Gli edifici destinati alle celle monastiche, ai servizi per l'accoglienza e gli spazi per la manutenzione del complesso monastico non devono superare l'altezza di un piano fuori terra, altezza utile HU max ml 2,70; gli spazi comuni non devono superare l'altezza di due piani fuori terra, con altezza utile HU max ml 2,70 per piano.

Eventuali soluzioni progettuali per le celle monastiche che prevedano due piani fuori terra sono ammesse ~~esclusivamente previo parere positivo della commissione paesaggistica comunale che verifichi~~ previa verifica dei seguenti aspetti:

- compatibilità paesaggistica;
- impatti visivi;
- integrazione con la struttura a gradoni del sito;
- sostenibilità ambientale.

Tale verifica ~~parere deve essere richiesto preliminarmente alla presentazione del~~ dovrà essere effettuata nel Piano Attuativo.

Il tempio dovrà essere progettato in modo da contenere l'altezza fuori terra, compatibilmente con gli usi previsti e con le esigenze di culto.

Per gli edifici diversi dal tempio sono prescritte tipologie, giaciture e materiali coerenti con il contesto paesaggistico; dove possibile è indicato l'uso del legno a vista; è prescritto l'utilizzo di tecniche di bio-edilizia, di risparmio energetico ed utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

Disciplina per le aree libere ed i parcheggi

E' ammessa la realizzazione di una nuova area di parcheggio in prossimità dell'ingresso e di piazzole di sosta interne a servizio degli edifici.

Le aree di parcheggio e le piazzole di sosta devono avere superficie permeabile e coerente per disegno, materiali, finiture e colori al contesto paesaggistico-ambientale (superfici inghiaiate, sterrate o a verde ed equipaggiate con piantumazioni arbustive ed arboree di specie autoctone; disegno delle aree di parcheggio non di tipo urbano).

La viabilità interna all'ambito deve avere fondo permeabile (sterrato, inghiaiato o altri materiali di aspetto analogo purché permeabili) e deve mantenere caratteristiche rurali; sono vietati gli elementi tipici della viabilità carrabile asfaltata urbana quali: cartellonistica stradale, segnaletica verticale e orizzontale, sistemazione delle banchine, marciapiedi, illuminazione su pali ecc.

Le aree libere devono essere mantenute a prevalenza di verde, con piantumazione di specie erbacee, arboree ed arbustive autoctone e limitate superfici destinate a percorsi e sosta con fondo sterrato, inghiaiato o realizzate con elementi in legno, pietra e simili semplicemente appoggiati al suolo, privi di sottofondi e di giunti in malta o cemento.

Le recinzioni dovranno essere limitate, realizzate con materiali e tecniche tradizionali e tali da non costituire una barriera visiva fra l'area stessa ed il contesto paesaggistico circostante, in analogia con quanto prescritto per il territorio rurale (art. 36).

Nelle aree libere è ammessa la realizzazione delle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia come regolamentati dall'art. 137 della L.R. 65/2014. Altre opere accessorie che concorrono alla definizione di volumi o superfici sono ammesse all'interno del dimensionamento generale dell'ambito.

Condizioni alla trasformazione derivanti dalla Conferenza di Copianificazione del 02-03-2018

1. Condizioni prescritte dal Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa: in relazione alla pericolosità geomorfologica dell'area, la trasformazione dovrà essere coerente con le norme del P.A.I. Toscana Costa ed è soggetta al parere vincolante dell'Autorità di Bacino Distrettuale Toscana Costa. Trattandosi di un'area estrattiva dismessa con fronti di cava ad acclività elevata, le condizioni di sicurezza devono essere attentamente valutate con studi di dettaglio; le condizioni di trasformazione, ivi compreso il tracciato della viabilità di accesso e l'ubicazione di quanto previsto, devono essere attentamente valutate e progettate al fine di assicurare l'assenza di rischio geomorfologico ed idrogeologico, anche assicurando la regimazione delle acque lungo il versante. Sul lato sud l'area confina con il torrente Lespa facente parte del reticolo di cui alla L.R. 79/2012 ed in tale contesto devono essere valutati gli aspetti di pericolosità e di rischio idraulico connessi alla dinamica del suddetto corso d'acqua.
2. Condizioni prescritte dal Settore della Regione Toscana "Tutela, riqualificazione e valorizzazione del Paesaggio": l'area è parzialmente interessata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. c), lett. g) e lett. m) del D.Lgs 42/2004, per la presenza rispettivamente del torrente Lespa, di aree coperte da boschi e di parte della zona di interesse archeologico PI01 denominata "Zona comprendente la necropoli etrusca in loc. 'Le Lenze' ". Le relative disposizioni di tutela sono contenute negli artt. 8, 12 e 15 della Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e nella scheda del PIT-PPR riferita alla zona di interesse archeologico. Pertanto, per la parte ricadente all'interno del buffer di ml 150 dal torrente Lespa, la previsione non deve essere in contrasto in particolare con la prescrizione volta ad escludere le nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; inoltre la previsione non deve essere in contrasto con le prescrizioni di cui all'art. 12.3 cit. e della scheda della zona di interesse archeologico che recita: "Non sono ammesse trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche."
3. Condizioni prescritte dal Settore della Regione Toscana "Direzione Urbanistica e Politiche Abitative":

- poiché il nuovo insediamento è collocato in un'area a forte acclività, dovrà essere verificata l'adeguatezza delle scelte progettuali rispettando l'orografia del luogo e preservando l'integrità percettiva, limitando gli effetti derivanti dagli sbancamenti e movimentazioni di terra;

- in fase di progettazione si dovranno eseguire analisi geologiche di dettaglio, con verifica degli effetti indotti sulle risorse idriche, energetiche, di depurazione e di smaltimento rifiuti, attivando – ove necessario – interventi per ridurre gli impatti sulla collettività;
- dovrà essere previsto un adeguato studio del traffico, valutando gli effetti generabili in prossimità dell'area e sull'intero sistema infrastrutturale locale, anche in termini di posti auto generabili, favorendo al contempo l'intermodalità;
- dovranno essere preservati i tracciati storici esistenti;
- trattandosi di una ex area di cava, gli interventi dovranno essere preceduti dalla messa in sicurezza di tutte quelle scarpate che potrebbero interferire con la progettazione;
- dovrà essere ricostituito il reticolo drenante superficiale.

Prescrizioni di tutela paesaggistico-ambientale

Le aree tutelate per legge presenti nell'ambito ed in sua prossimità, ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 142 c.1, sono soggette alle Prescrizioni di cui alla "Disciplina dei Beni Paesaggistici" del PIT/PPR ed in particolare:

- l'area soggetta a vincolo fluviale del torrente Lespa interna all'ambito deve rispettare le Prescrizioni e Prescrizioni d'uso del PIT-PPR, in particolare quelle riportate nell'art. 8 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) punto 8.3 dell'elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" (artt. 134 e 157 del Codice dei B.C. e del Paesaggio); in particolare il punto 8.3.g esclude nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali ed il punto 8.3.e dà specifiche prescrizioni per la realizzazione di aree a parcheggio;
- l'area soggetta a vincolo fluviale del torrente Lespa è soggetta alle Prescrizioni di cui all'art.8.3 che al punto 8.3.g escludono nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali ed al punto 8.3.e danno specifiche prescrizioni per la realizzazione di aree a parcheggio;
- le aree boscate sono soggette alle Prescrizioni di cui all'art.12.3 che al punto 12.3.a.1 prescrive che gli interventi di trasformazione non comportino alterazione significativa permanente dei valori ecosistemici e paesaggistici.

Per quanto riguarda la prossimità con l'area di interesse archeologico PI01, gli interventi non dovranno compromettere le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.

La realizzazione della trasformazione è soggetta alle seguenti ulteriori prescrizioni di tutela paesaggistico-ambientale:

- data la collocazione di particolare rilievo visivo e paesaggistico, sarà necessario raggiungere un accettabile livello di integrazione paesaggistica, attraverso una progettazione architettonica in equilibrio e armonia con il paesaggio rurale di contesto, prevedendo una ampia mitigazione delle strutture previste;
- è prescritto l'adeguato equipaggiamento vegetale dell'intero ambito;
- deve essere garantita la tutela delle risorse ambientali con particolare attenzione per l'approvvigionamento idrico ed energetico, lo smaltimento dei rifiuti e la depurazione, che dovranno realizzarsi in maniera per quanto possibile autonoma e sostenibile;
- è prescritto l'utilizzo con eventuale adeguamento, ampliamento o modesta rettifica della viabilità esistente

interna all'ambito, senza realizzazione di nuova viabilità;

- deve essere ricostituita la cortina boscata lungo la strada, ripristinando la continuità dell'area boscata fra il margine nord dell'ambito e la vegetazione ripariale e boscata presente al margine sud, lungo il torrente Lespa, attraverso la realizzazione di una fascia verde e boscata di profondità minima ml 20,00 con piantumazione di essenze arboree ed arbustive come da aree boscate contermini;
- deve essere garantita la compatibilità paesaggistica ed ambientale delle aree di parcheggio e dei piazzali, che devono avere superficie permeabile e coerente per disegno, materiali, finiture e colori al contesto paesaggistico-ambientale (superfici inghiaiate, sterrate o a verde ed equipaggiate con piantumazioni arbustive ed arboree di specie autoctone; disegno delle aree di parcheggio non di tipo urbano);
- l'intervento deve rispettare la struttura orografica dei luoghi, escludendone alterazioni sostanziali e limitando sbancamenti e movimenti di terra;
- l'intervento deve garantire la protezione degli elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale (art. 7 Disciplina del PIT/PPR); a tale scopo il progetto dovrà essere corredato da appositi elaborati che verifichino le relazioni dimensionali fra gli edifici i crinali di appartenenza interessato;
- l'intervento deve garantire la qualità paesaggistica delle visuali panoramiche, sia attive (da siti di osservazione) sia passive (verso siti di pregio, fra cui il sito archeologico contermine); a tale scopo il progetto dovrà essere corredato da appositi elaborati che verifichino l'intervisibilità dell'intervento in relazione al contesto paesaggistico (vedi gli elaborati del PIT/PPR “Visibilità e caratteri percettivi”: Carta della intervisibilità teorica assoluta e Carta della intervisibilità ponderata delle reti della fruizione paesaggistica);
- gli interventi devono essere coerenti con la disciplina del PIT/PPR e rispettare le prescrizioni per i beni vincolati;
- le opere e gli interventi previsti non dovranno alterare la stabilità dei versanti e dovranno assicurare la tutela della qualità percettiva e naturalistica dell’area;
- dovrà essere mitigato ogni impatto negativo sui margini del nodo forestale, sulla flora e sulla fauna, anche ricorrendo ad interventi di ingegneria naturalistica per ripristinare i collegamenti ecologici e territoriali;
- deve essere prevista la tutela delle alberature ad alto fusto esistenti e la piantumazione di specie autoctone, arbustive ed arboree, come equipaggiamento vegetale degli spazi, dei piazzali, dei parcheggi e dei percorsi;
- non è ammessa l’asfaltatura e/o la pavimentazione della viabilità interna all'ambito, delle aree libere e delle aree di parcheggio, ad eccezione di modeste aree e percorsi a servizio degli edifici;
- deve essere garantita l'adeguata regimazione delle acque superficiali e la tutela del reticolo idrografico;
- per le parti del sentiero identificato fra i “Percorsi territoriali storici - Percorso di crinale secondario” che dovessero essere precluse all'uso pubblico, il progetto deve prevedere la realizzazione di tratti di sentiero
- alternativo, in prossimità del sentiero esistente, che garantiscano la percorribilità dell'intero tracciato;
- data l'entità della trasformazione e la particolare connotazione ambientale che caratterizza l’area di intervento, devono essere rispettate tutte le indicazioni e le prescrizioni derivanti dalla VAS, senza alcuna eccezione o deroga.

Fattibilità geologica, sismica e idraulica

Fattibilità Geologica F3 - Fattibilità Idraulica F2 - Fattibilità Sismica F2

Per la porzione dell'area che ricade nella pericolosità geologica molto elevata, e/o nella pericolosità idraulica elevata o molto elevata, è prescritta l'inedificabilità.

Trattandosi di una ex area di cava, gli interventi dovranno essere preceduti dalla messa in sicurezza di tutte quelle scarpate che potrebbero interferire con la progettazione, con particolare riferimento all'eliminazione dei fenomeni di erosione superficiale.

Dovrà essere ricostituito il reticolo drenante superficiale.

Laddove gli interventi non dovessero ricadere sul substrato affiorante, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata ricostruzione stratigrafica e sismica del sottosuolo.

Dovranno essere approfonditi gli aspetti legati ai dissesti lungo sulla sponda destra del Torrente Lespa, e dovrà essere verificata la necessità di porre in opera interventi di messa in sicurezza.

Modalità di attuazione

L'attuazione avverrà con piano particolareggiato (PP) esteso a tutto l'ambito, che preveda tutti gli interventi riguardanti edifici, aree scoperte, urbanizzazioni.

Il progetto può prevedere la realizzazione per Unità Minime di Intervento, che dovranno essere indicate nel PP o PUC e dovranno garantire una corretta progressione delle fasi di intervento in relazione alla conformazione del luogo ed alla tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche.

~~Il progetto è soggetto al parere vincolante della commissione paesaggistica.~~

Il progetto è soggetto ad autorizzazione paesaggistica per i beni soggetti a vincolo paesaggistico, nelle forme previste dalle leggi vigenti.

Art. 85 - F.san - RSA "La Casetta" loc. via Poggiberna (Pomaia)

Area destinata alla realizzazione di una residenza sanitaria assistita, soggetta a piano attuativo convenzionato con scadenza prorogata al 24-04-2020.

L'ambito è assimilato alle zone "F - Attrezzature ed aree pubbliche o private di interesse generale".

Sono ammessi gli interventi previsti dal piano attuativo approvato e convenzionato.

Devono essere in ogni caso verificati e rispettati eventuali vincoli e/o prescrizioni sopraggiunte dopo l'approvazione del piano attuativo convenzionato e vigenti alla redazione dei progetti edilizi, quali le norme di tutela ambientale e paesaggistica di cui al presente P.O.C., il Rapporto Ambientale della VAS, le Indagini Geologiche di supporto al presente P.O.C., le prescrizioni derivanti dal Piano Paesaggistico Regionale, il Piano Cave Regionale e provinciale ecc.

Alla scadenza della convenzione, ed in caso di mancata attuazione, la previsione è da ritenersi decaduta e l'ambito è soggetto alle norme ed alle zonizzazioni del presente P.O.C. per il territorio rurale.

Per la presenza di attività estrattive vedi art. 50 presenti N.T.A. e le Indagini Geologiche di supporto al presente P.O.C.

TITOLO X - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 86 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dall'art. 62 commi 4 e 5 della L.R. 65/2014 e succ. mod. ed int. e sono individuate e/o disciplinate dal presente P.O.C.

Nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti solo se esistano o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio.

In tal senso sono comunque da garantire l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le relative prestazioni; in particolare devono esse re assicurati i servizi inerenti:

1. all'approvvigionamento idrico
2. alla depurazione delle acque;
3. alla difesa del suolo, tale da tutelare le aree interessate da rischi di esondazione o di frana;
4. alla gestione dei rifiuti solidi;
5. alla disponibilità dell'energia;
6. ai sistemi di mobilità;
7. al sistema del verde urbano.

Gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e i mutamenti delle destinazioni d'uso che comportano aumento del fabbisogno di infrastrutture e dotazioni pubbliche sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle condizioni che garantiscono le prestazioni necessarie alla corretta riproduzione del patrimonio territoriale o alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a tal fine nonché delle infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. L'attuazione del P.O.C. deve comunque garantire l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le prestazioni dei servizi stessi.

L'osservanza dell'insieme dei contenuti del P.O.C. (N.T.A., Indagini Geologiche, elaborati grafici, Rapporto Ambientale della VAS e VIncA) in ogni caso assicura:

a) la sicurezza del territorio (geomorfologica, idraulica, sismica, idrogeologica);
b) l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
c) la disponibilità dell'energia, di cui almeno le quote minime stabilite dalle leggi vigenti proveniente da fonti rinnovabili;
d) l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo;
e) un'adeguata qualità degli insediamenti;
f) la gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

Il Piano Operativo contiene la individuazione e la quantificazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, esistenti e di progetto, con riferimento alle quantità minime prescritte dall'art. 3 del D.M. 1444/68 per gli insediamenti residenziali esistenti e di progetto.

Al fine di aumentare le dotazioni minime di spazi pubblici nel territorio comunale, le aree destinate agli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68, attuate o previste nelle zone A e B, sono state computate nella misura effettiva e non in misura doppia di quella effettiva (come sarebbe consentito dal comma 2 dell'art. 4 dello stesso D.M.).

Nei casi in cui le dotazioni minime di spazi pubblici da realizzare non siano reperibili all'interno degli ambiti di trasformazione o nelle immediate vicinanze, l'A.C. può prescrivere la realizzazione di spazi pubblici previsti dal P.O.C. anche in aree esterne e/o non in prossimità dell'ambito di trasformazione e/o interventi di miglioramento di aree esistenti già destinate a dotazioni pubbliche (quali interventi di riqualificazione, alberature, attrezzature, realizzazione di percorsi ecc.).

Poiché il progetto di P.O.C. soddisfa e supera le quantità minime di dotazioni pubbliche per l'uso residenziale, per gli interventi che comportano un fabbisogno di infrastrutture e dotazioni pubbliche l'A.C. può richiedere sia la realizzazione - parziale o totale - di aree per opere di urbanizzazione secondaria previste dal P.O.C., sia gli interventi di miglioramento di cui al paragrafo precedente, sia la monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard richieste dagli interventi.

Ai sensi dell'art. 140 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere f), h) ed l) stessa legge, sono sempre consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.

Ai sensi dell'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dalla L. 122/1989, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi di parcheggio per la sosta stanziale ad uso privato, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, comprensivi dei relativi spazi di manovra, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione; tali parcheggi costituiscono opere di urbanizzazione primaria la cui alienabilità è regolata dall'art. 10 della L. 35/2012; per il calcolo del volume VE - nel caso di edifici con altezza maggiore - si assume un'altezza virtuale di ml. 3,00 per piano.

Le dotazioni minime di spazi pubblici per i nuovi insediamenti produttivi, commerciali e direzionali devono essere previste contestualmente agli interventi ed in relazione alle funzioni insediate, nel rispetto delle quantità minime previste dal D.M. 1444/68 e di altri eventuali regolamenti o leggi vigenti, nazionali e regionali.

In relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico o di altre attività ad essi assimilate, devono essere realizzate dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, nella misura minima definita ai sensi della L.R. 28/2005 "Codice del Commercio" e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali.

Sul proprio patrimonio pubblico, il Comune si riserva la facoltà di variare la destinazione funzionale (verde pubblico, parcheggio, attrezzatura di interesse comune, attrezzatura scolastica) in ragione di esigenze dimostrate, senza che ciò comporti variante al presente P.O.C., previa verifica complessiva degli standard sull'intero territorio comunale.

Per le definizioni dei parcheggi per la sosta stanziale e dei parcheggi per la sosta di relazione vedi l'allegato A al Regolamento Regionale 39/R del 2018.

1 Aree per attrezzature di interesse comune (D.M. 1444/68 art. 3 lett. a)

AIC.ap - Amministrazione pubblica e pubblici servizi (uffici comunali, PT , protezione civile ecc.)

AIC.rel - Religiose (chiese, cappelle, spazi per il culto) esistenti, interne od esterne ai centri abitati ed ai centri storici

AIC.soc - Sanitarie / Assistenziali / Sociali / Culturali

Interventi ammessi

Nelle aree per attrezzature di interesse comune AIC sono ammessi tutti gli interventi legati alla funzione prevista ed in relazione alla datazione degli edifici, anche con ampliamenti volumetrici.

Di tutti gli spazi ed edifici deve essere garantita l'accessibilità, compatibilmente con le esigenze di tutela degli edifici storici.

E' ammesso il cambio d'uso purché ad altra attrezzatura di interesse comune.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati alla tutela degli edifici e dei manufatti storici, alla riqualificazione, al recupero del degrado ed al miglioramento della coerenza paesaggistica con i contesti di riferimento, sia urbani sia rurali.

Dove possibile, devono essere garantite adeguate aree di parcheggio a servizio dell'area, interne o esterne all'area stessa.

Tutti gli interventi devono prevedere il recupero del degrado e la riqualificazione delle aree esistenti.

E' ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti anche con ampliamento e la realizzazione di nuovi edifici o annessi, in relazione alle funzioni previste.

Gli edifici storici, edificati fino al 1954, sono soggetti alle norme in relazione alla datazione.

~~Gli interventi su edifici pubblici in zone A e BA, che comportino la modifica del loro aspetto esteriore e/o ampliamenti, sono ammessi previo parere vincolante della commissione paesaggistica~~.

2 Aree per l'istruzione (D.M. 1444/68 art. 3 lett. b)

SCUOLE - Complesso scolastico Santa Luce (scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di I grado). Il complesso scolastico soddisfa le esigenze dell'intero territorio comunale.

Interventi ammessi

Sono ammessi tutti gli interventi legati alla funzione prevista, compresi ampliamenti, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nuove costruzioni, nonché realizzazione di impianti sportivi e altre attrezzature all'aperto.

Devono essere garantite adeguate aree di parcheggio a servizio dell'area, interne o esterne all'area stessa.

Di tutti gli spazi ed edifici deve essere garantita l'accessibilità.

3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (D.M. 1444/68 art. 3 lett. c)

Le aree di verde pubblico, urbano ed attrezzato, sportivo ed a parco sono così individuate, anche in relazione al regolamento regionale 2R/2007:

VS - Verde sportivo

VP - Verde Pubblico attrezzato

VP.pr - Verde Pubblico di progetto

Interventi ammessi

Le aree a verde pubblico attrezzato ed a parco devono prevedere la prevalenza delle superfici a verde e devono adeguatamente piantumate con specie arbustive ed arboree autoctone; devono essere conservate le alberature ad alto fusto esistenti.

Nelle aree a verde sportivo sono ammesse attrezzature per lo sport coperte e/o scoperte.

All'interno loro interno possono essere installate strutture di modeste dimensioni, anche coperte, da realizzarsi in legno, quali panchine, tavoli da pic-nic, tettoie, gazebo, chioschi, attrezzature per la sosta, i servizi, la

somministrazione di cibi e bevande, le attività ludico-ricreative legate al tempo libero, infrastrutture per i percorsi pedonali e ciclabili.

Le aree di verde pubblico attrezzato sono soggette a progettazione di norma pubblica; in caso di progettazione e realizzazione da parte privata, i requisiti dimensionali e

qualitativi degli interventi sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Devono essere garantite adeguate aree di parcheggio a servizio delle aree, interne o esterne all'area stessa, o l'utilizzo di aree esistenti nelle aree limitrofe.

Di tutti gli spazi ed edifici deve essere garantita l'accessibilità.

4 Aree per parcheggi pubblici (D.M. 1444/68 art. 3 lett. d)

P- Parcheggi pubblici esistenti

P.pr - Parcheggi pubblici di progetto

In tutte le aree P possono essere previste aree per sosta auto, aree pedonali, spazi ad uso misto, piazze pubbliche.

E' prescritta la conservazione e/o l'implementazione delle alberature esistenti.

Dove possibile le aree devono essere adeguatamente alberate.

Tutte le aree devono essere accessibili. Deve essere prevista e segnalata la prescritta dotazione minima di parcheggi per portatori di handicap.

5 Prescrizioni specifiche per il parcheggio di progetto in loc. cimitero di Pomaia

Trasformazione non residenziale al di fuori del territorio urbanizzato, ritenuta conforme a quanto previsto dall'art. 25 c.5 della L.R. 65/2014 dalla Conferenza di Copianificazione del 2-3-2018, soggetta a condizioni recepite nelle presenti N.T.A.

Area di parcheggio pubblico a servizio dell'abitato di Pomaia, del cimitero e delle attrezzature presenti e previste a ovest legate all'Istituto buddista.

Non è ammessa la realizzazione di fabbricati di alcun tipo; è prescritta la tutela delle alberature ad alto fusto esistenti lungo la strada comunale e la loro integrazione; deve essere garantita la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'area che deve avere superficie permeabile e assetto coerente con il contesto paesaggistico-ambientale (superfici inghiaiate, sterrate o a verde ed equipaggiate con piantumazioni arbustive ed arboree di specie autoctone); l'intervento deve rispettare la struttura orografica dei luoghi, escludendone alterazioni sostanziali e limitando sbancamenti e movimenti di terra; deve essere garantita l'adeguata regimazione delle acque superficiali e la tutela del reticolo idrografico; eventuali recinzioni dovranno essere realizzate in legno e tali da non costituire una barriera visiva fra l'area stessa ed il contesto paesaggistico circostante.

Il progetto deve indicare il numero di posti disponibili all'interno del parcheggio, ivi compresi quelli destinati a portatori di handicap che devono essere adeguatamente segnalati.

Fattibilità geologica, sismica e idraulica

Fattibilità Geologica F2 - Fattibilità Idraulica F2 - Fattibilità Sismica F2

Considerando la destinazione a parcheggio dell'area, le fattibilità corrispondono tutte alla Classe F2, con normali limitazioni.

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle N.T.A. del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito:

Le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori dei

terreni a minor consistenza.

Data l'acclività media dell'area, se la realizzazione del parcheggio dovesse comportare l'esecuzione di sbancamenti e riporti, dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilitnello stato attuale ed in quello di progetto, estese all'intero versante.

6 Prescrizioni specifiche per il parcheggio di progetto in loc. Macchiaverde

La progettazione del parcheggio deve avvenire in modo unitario con il verde pubblico adiacente.

L'area deve essere adeguatamente equipaggiata con specie arboree ed arbustive autoctone, con un minimo di un albero ogni quattro posti auto.

Il progetto deve indicare il numero di posti disponibili all'interno del parcheggio, ivi compresi quelli destinati a portatori di handicap che devono essere adeguatamente segnalati.

Per la prossimità con il torrente Savalano, l'area destinata a parcheggio ed il verde pubblico adiacente ricadono interamente nella classe di pericolosità idraulica 2 (tr tra 30 e 200 anni), pertanto il parcheggio deve avere dimensioni inferiori ai 500 mq.

L'area a verde pubblico deve essere priva di pavimentazioni e strutture di ogni genere e deve costituire dotazione del parcheggio.

E' possibile modificare il disegno delle aree destinate a verde pubblico e parcheggio purché la superficie destinata a parcheggio sia in ogni caso inferiore a mq 500.

Nell'area a parcheggio e nel verde pubblico adiacente sono ammesse attrezzature per la sosta camper (approvvigionamento idrico, smaltimento reflui, allaccio energia elettrica, zone di sosta (panchine, gazebo aperti su tutti i lati, cestini, tavoli da pic-nic ecc.), recinzioni, purché non sia realizzato alcun tipo di edificio e le attrezzature e le recinzioni siano realizzate in legno, semplicemente ancorate al suolo e prive di platee e sottofondi.

Fattibilità geologica, sismica e idraulica

Fattibilità Geologica F2 - Fattibilità Idraulica F4 - Fattibilità Sismica F2

Considerando che è prevista la realizzazione di un parcheggio a raso, in assenza di qualsiasi struttura, le fattibilità geologiche e sismiche corrispondono alla Classe F2, mentre la fattibilità idraulica corrisponde alla classe F4.

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle N.T.A. del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità idraulica, vale quanto di seguito:

- ai sensi del punto 3.2.2.2. del D.P.G.R. 53/r, non prevedendo la messa in sicurezza del piano del parcheggio, le sue dimensioni dovranno essere contenute entro i 500 mq.;
- ai sensi dell'art 13 comma 4 della L.R. 24/07/2018 num 41, (disposizioni in materia di gestione del rischio di alluvioni e potenziamento della tutela dei corsi d'acqua), il parcheggio potrà essere realizzato a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

In merito alle misure preventive atte a regolare l'utilizzo del parcheggio in caso di eventi alluvionali, dovranno essere messi in atto gli accorgimenti necessari per consentire la rapida evacuazione del parcheggio in caso di evento alluvionale. Il parcheggio dovrà quindi essere inserito nel Piano di Protezione Civile, e l'accesso dovrà essere impedito in caso di allerta meteo mediante regolazione con semaforo, sbarra e display informativi.

7 Prescrizioni specifiche per il parcheggio di progetto in loc. via Poggiberna, incrocio via dei Gelsinelli

Area di parcheggio pubblico a servizio delle attrezzature presenti e previste lungo la via Poggiberna.

Non è ammessa la realizzazione di fabbricati di alcun tipo; è prescritta la messa a dimora di alberature a corredo delle aree di parcheggio (olivi e/o altre specie autoctone) nella misura di almeno un albero ogni 4 posti auto; deve essere garantita la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'area che deve avere superficie permeabile e assetto coerente con il contesto paesaggistico-ambientale (superfici inghiaiate, sterrate o a verde ed equipaggiate con piantumazioni arbustive ed arboree di specie autoctone); l'intervento deve rispettare la struttura orografica dei luoghi, escludendone alterazioni sostanziali e limitando sbancamenti e movimenti di terra; deve essere garantita l'adeguata regimazione delle acque superficiali e la tutela del reticolo idrografico esistente; eventuali recinzioni dovranno essere realizzate in legno e tali da non costituire una barriera visiva fra l'area stessa ed il contesto paesaggistico circostante.

Il progetto deve indicare il numero di posti disponibili all'interno del parcheggio, ivi compresi quelli destinati a portatori di handicap che devono essere adeguatamente segnalati.

All'area di parcheggio è collegato un percorso pedonale pubblico lungo la via Poggiberna, di collegamento con il villaggio turistico "Pieve" collocato a ovest; il percorso deve avere le stesse caratteristiche, ovvero superficie permeabile (inghiaiata o sterrata), assetto coerente con il contesto paesaggistico-ambientale, equipaggiamento, ove possibile, con piantumazioni arbustive ed arboree di specie autoctone.

Non è ammessa alcuna opera edilizia, ad eccezione della segnaletica stradale per il parcheggio e di eventuali indicazioni per il sentiero da realizzarsi in legno.

Fattibilità geologica, sismica e idraulica

Fattibilità Geologica F2 - Fattibilità Idraulica F2 - Fattibilità Sismica F2

Considerando le destinazioni a parcheggio e camminamento, le fattibilità corrispondono tutte alla Classe F2, con normali limitazioni.

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle N.T.A. del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito: le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori dei terreni a minor consistenza.

Dovranno essere eseguite verifiche di stabilità in corrispondenza della scarpata che delimita l'area verso sud e dovrà essere valutata la necessità di prevedere interventi che assicurino il miglioramento complessivo delle condizioni geomorfologiche della scarpata.

8 Prescrizioni specifiche per i parcheggi di progetto in Pomaia siti in via Castellare (SP 13) ed in via Poggiberna (di fronte ai campi sportivi)

Per i due parcheggi di previsione situati nella frazione di Pomaia, uno in via Castellare (SP 13) e uno in via Poggiberna (di fronte ai campi sportivi), essendo collocati nelle aree di rispetto di pozzi ad uso idropotabile ai sensi del Dlgs 152/2006 'Norme in materia ambientale', vige le seguente prescrizione:

- nelle successive fasi di progettazione delle aree di parcheggio, la documentazione progettuale dovrà essere condivisa con ASA 'Azienda Servizi Ambientali S.p.A.' al fine di poter valutare le modalità tecniche di realizzazione in ottemperanza alle prescrizioni riportate nella normativa di riferimento.

TITOLO XI - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 87 - Parametri e modalità per il dimensionamento del P.S. e del P.O.C.

Per il dimensionamento del P.O.C. ai sensi del D.P.G.R. 5 luglio 2017, n. 32/R “Regolamento di attuazione delle disposizioni dell’articolo 62 e del Titolo V della L.R.T. 65/2014” è necessario riportare il dimensionamento del P.S. al parametro della Superficie Edificabile ed all'interno delle categorie funzionali di cui all’art. 99 della L.R. 65/2014, utilizzando quanto contenuto nelle Norme del P.S. sia in termini di parametri urbanistici sia di indicazioni per la loro attuazione.

Per il dimensionamento del P.O.C. si utilizzano le linee guida e le tabelle di cui alla Delibera G.R. n° 682 del 26-06-2017.

Art. 88 - Dimensionamento massimo del P.S. e del P.O.C.

1 Il dimensionamento per abitanti

Il Piano Strutturale ha un dimensionamento per U.T.O.E. in termini di n° abitanti, metri cubi e numero di posti letto turistici, con alcune ulteriori specificazioni.

Per la U.T.O.E. Macchiaverde ad uso produttivo il P.S. conferma i parametri urbanistici del P.R.G. previgente (indice di fabbricazione, rapporto di copertura, altezza massima), con le limitazioni previste per le zone a pericolosità idraulica elevata I3 e molto elevata I4.

Gli abitanti totali nel 2004, alla redazione del Piano Strutturale, erano n° 1.473, così suddivisi per U.T.O.E.:

1 - Santa Luce ab. n° 448; 2 - Pieve S.Luce ab. n° 326; 3 - Pastina ab. n° 353; 4 - Pomaia ab. n° 346.

Nel P.S. non era presente il dato degli abitanti fuori U.T.O.E.

L'incremento di abitanti previsto dal P.S. era pari a n° 202, che sommato agli abitanti presenti al 2018 - che ammontano a 1.675 – dà una capacità insediativa massima del P.O.C. pari a 1.877 abitanti totali.

Gli abitanti al 2018 (dato ISTAT 1-2018) vengono divisi indicativamente per frazioni in proporzione con il dato per U.T.O.E. del 2004, mancando il dato disaggregato aggiornato.

L'incremento di abitanti del P.O.C. è suddiviso per territorio urbanizzato e altri interventi di recupero e cambio d'uso, sia nel territorio urbanizzato sia rurale, non contabilizzati né contabilizzabili dal P.S.

Il dimensionamento del P.O.C. per abitanti, confrontato con quello del P.S., è il seguente:

Territorio urbanizzato	**Incr. ab. P.S. (per U.T.O.E.)**	**Abitanti 2018**	**Incr. ab. previsioni P.O.C.**	**Abitanti totali P.O.C.**
1 - SANTA LUCE	61	509	27	536
2 - PIEVE S.LUCE	45	371	34	405
3 - PASTINA	48	401	19	420
4 - POMAIA	48	393	37	431
Altri interventi di recupero e cambio d'uso			85	85
TOTALE	***202***	***1.675***	***202***	***1.877***

2 Il dimensionamento per la destinazione d'uso residenziale e servizi connessi

Per la categoria funzionale residenziale il P.S. assume come parametro per il dimensionamento del fabbisogno residenziale 150 mc ad abitante, di cui 120 mc per la residenza ed i restanti 30 mc per servizi connessi alla residenza come negozi ed uffici.

Nel territorio urbanizzato le destinazioni connesse alla residenza non costituiscono cambio d'uso urbanistico purché non superino il 20% della SE totale del fabbricato, in coerenza con il P.S.

Poiché l'incremento max previsto previsto dal P.S. corrisponde a 202 nuovi abitanti, da soddisfare per una quota di 50 abitanti da recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e per una quota di 152 abitanti da nuovi interventi edilizi ed urbanistici, il dimensionamento complessivo del P.S. è pari a mc 30.300.

Per il dimensionamento del P.O.C. ai sensi del D.P.G.R. 5 luglio 2017, n. 32/R “Regolamento di attuazione delle disposizioni dell’articolo 62 e del Titolo V della L.R.T. 65/2014 (Norme per il governo del territorio)” è necessario riportare tale dimensionamento al parametro della Superficie Edificabile ed all'interno delle categorie funzionali di cui all’art. 99 della L.R. 65/2014, utilizzando quanto contenuto nelle Norme del P.S. sia in termini di parametri urbanistici sia di indicazioni per la loro attuazione.

Al fine di attualizzare il dato dimensionale del P.S. in volume VE con il parametro di Superficie Edificabile (SE) si è considerata un’altezza media di 3 metri, ricavando quindi un dimensionamento totale di SE per residenza e servizi connessi di 10.100 mq.

Il P.S. distribuisce il proprio dimensionamento residenziale – sia in termini di incremento di abitanti sia in termini di nuova edificazione - all’interno del perimetro delle U.T.O.E..

Nel rispetto della L.R. 65/2014, tale dimensionamento, se riferito a nuova edificazione, è realizzabile esclusivamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dal presente P.O.C. ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Il dimensionamento residenziale residuo, previsto dal P.S. ma non previsto dal presente P.O.C. nel territorio urbanizzato, potrà essere utilizzato esclusivamente per interventi di recupero e cambio d'uso a residenza, sia nel territorio urbanizzato sia nel territorio rurale.

3 Il dimensionamento per la destinazione d'uso turistico-ricettiva

Il P.S. dimensiona la categoria funzionale turistico-ricettiva in termini di 100 posti letto aggiuntivi, realizzabili attraverso progetti di ampliamento e riqualificazione dell’esistente o tramite operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le norme di P.S. assumono come riferimento dimensionale una superficie utile per posto letto di 12,5 mq, incrementata di una quota del 20% per servizi connessi e complementari (come negozi di prima necessità, piccoli uffici e laboratori, spazi per l’ospitalità turistica), che porta la superficie utile complessiva a mq 15 per posto letto.

Da quanto sopra sintetizzato è possibile tradurre il dimensionamento del P.S. in termini di Superficie Utile SU come segue:

100 p.l. x mq 15/p.l. = SU max mq 1500 (incremento max turistico-ricettivo).

Il P.S. non localizza il dimensionamento turistico.

4 Il dimensionamento per la destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale ed altri usi compatibili

Il P.S. conferma la categoria funzionale industriale-artigianale all'interno dell’U.T.O.E. Macchiaverde, che

coincide con le zone D1 e D2 del PRG e indica il dimensionamento in termini di conferma dei parametri edilizi già previsti dal PRG nei diversi comparti dell'area, con le limitazioni previste per le zone a pericolosità idraulica elevata I3 e molto elevata I4.

Nel "Subsistema degli insediamenti produttivi e di servizio" il Piano Strutturale inoltre disciplina le aree produttive e commerciali distinte rispetto al tessuto residenziale, attuate per mezzo di strumenti urbanistici preventivi o specifiche previsioni di P.R.G., di cui il P.O.C. dovrà "valutare le qualità dell'insediamento esistente coerentemente alla dotazione degli standard ed alla funzionalità d'uso, individuando interventi di ristrutturazione urbanistica per la riqualificazione funzionale, ristrutturazione edilizia, completamento edilizio e/o nuova costruzione all'interno di eventuali lotti interstiziali."

Per la zona produttiva Macchiaverde il P.O.C. conferma gli stessi parametri urbanistici per eventuali interventi sull'esistente, di completamento e/o saturazione, fermi restando i vincoli derivanti dalla pericolosità idraulica elevata e molto elevata che interessa la quasi totalità del comparto e che determina forti limitazioni e inedificabilità.

Attualmente nella zona produttiva Macchiaverde risulta inattuata un'unica porzione (residuo della zona D2 del P.R.G. previgente) di superficie pari a mq 17.500 ca che, in applicazione dei parametri del PRG, (If 2,00 mc/mq, RC max 0,40), corrisponde ad una edificabilità massima indicativa di mc 35.000 con una superficie coperta massima di mq 7.000, di cui verificare l'attuabilità in relazione alla presenza di pericolosità idraulica.

Il P.O.C. inoltre conferma con alcune modifiche la previsione di P.R.G. inattuata, relativa ad un'area produttiva situata nella frazione di Pieve S. Luce, ambito D3.pr, che viene riconfigurata nella collocazione e nelle norme al fine di garantirne la corretta attuazione.

L'ambito esistente ad uso produttivo D2 in loc. Pieve Santa Luce è ambito ad uso artigianale saturo.

Per il calcolo della SE in relazione alla volumetria ad uso produttivo si applica una altezza media di ml 4,00.

5 Il dimensionamento per categorie funzionali diverse

Il P.S. non esplicita dimensionamento per categorie funzionali diverse da quelle già analizzate, seppure nelle Norme e negli elaborati grafici illustri obiettivi che fanno riferimento ad altre destinazioni d'uso, in particolare ad attrezzature di interesse generale (zone "F" di cui al D.M. 1444/68), come ad esempio l'Istituto buddista di Pomaia o le aree per attrezzature sportive fuori dai centri abitati (vedi tav. 7 del P.S.).

Per le destinazioni d'uso non dimensionate dal P.S., che costituiscono previsioni del presente P.O.C., le presenti N.T.A. contengono apposite normative di tipo puntuale con dimensionamento specifico per ambiti.

6 Tabelle generali del dimensionamento per categorie funzionali

Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014	**PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU** **DIMENSIONAMENTO DEL PO** (art. 95 c.8; Reg. Tit. V art. 5 c. 4)				
	NE - Nuova edificazione			**R - Riuso**	
	Con PA o PUC	**Interventi edilizi diretti**	**Premialità connesse ad interventi di riuso**	**Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana**	
	Mq di **SE** (ex SUL) per cat. funz. a) b) c) e) f) Mq di **SU** (ex SUA) per cat. funz. d)	Mq di **SE** (ex SUL) per cat. funz. a) b) c) e) f) Mq di **SU** (ex SUA) per cat. funz. d)	Mq di **SE** (ex SUL) per cat. funz. a) b) c) e) f) Mq di **SU** (ex SUA) per cat. funz. d)	Mq di **SE** (ex SUL) per cat. funz. a) b) c) e) f) Mq di **SU** (ex SUA) per cat. funz. d)	**TOTALI**
a) RESIDENZIALE	0	UTOE 1 - SANTA LUCE 1.330 UTOE 2 – PIEVE S.LUCE 1.710 UTOE 3 – PASTINA 1.020 UTOE 4 – POMAIA 1.625 TERRITORIO per RIUSO 4.175	0	0	9.860
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	UTOE 5 – MACCHIAVERDE NON VALUTABILE	UTOE 5 – MACCHIAVERDE NON VALUTABILE	0	0	NON VALUTABILE
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	COMPRESO NEL DIM. a)	0	0	
d) TURISTICO-RICETTIVA	0		0	0	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0		0	0	
f) COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	COMPRESO NEL DIM. b)	COMPRESO NEL DIM. b)	0	0	COMPRESO NEL DIM. b)
Totali					9.860

Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (art. 95 c.8; Reg. Tit. V art. 5 c. 4)			
	Subordinate a Conferenza di Copianificazione			Non subordinate a Conferenza di Copianificazione
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso		NE - Nuova edificazione
	Mq di **SE** (ex SUL) per cat. funz. a) b) c) e) f) Mq di **SU** (ex SUA) per cat. funz. d)	Mq di **SE** (ex SUL) per cat. funz. a) b) c) e) f) Mq di **SU** (ex SUA) per cat. funz. d)	**TOTALI**	Mq di **SE** (ex SUL) per cat. funz. a) b) c) e) f) Mq di **SU** (ex SUA) per cat. funz. d)
a) RESIDENZIALE	0	0	0	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	DD3 – PIEVE S.LUCE 2.700	0	2.700	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	0
d) TURISTICO-RICETTIVA (SU)	DT2 – POMAIA 900 DT3 – POMAIA 600	0	1.500	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	F-Ist 1.370 F- Mon 8.500		9.870	
f) COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	COMPRESO NEL DIM. b)			
Totali	**14.070**		**14.070**	

Art. 89 - Quadro Previsionale Strategico del Piano Operativo

1 Definizione del Q.P.S.

Ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, comma 1 lett. b) e comma 3, comma 8 e segg., le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, sono dimensionate sulla base del Quadro Previsionale Strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni.

Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.

I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.

Utilizzano il dimensionamento del P.O.C. per l'uso residenziale - e sono pertanto limitati dal Quadro Previsionale Strategico - i seguenti interventi, ove consentiti dalle presenti N.T.A.:

- nuova edificazione ad uso residenziale;
- interventi sul P.E.E. comportanti il cambio d'uso a residenza;
- interventi di Sostituzione Edilizia e/o Ristrutturazione Urbanistica, quando prevedano la realizzazione di nuove unità residenziali, per la superficie relativa a queste ultime;
- interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente > 20 %, quando prevedano la realizzazione di nuove unità residenziali, per la superficie relativa a queste ultime.

2 Q.P.S. per la destinazione d'uso residenziale e servizi connessi

Nella tabella seguente si riporta il dimensionamento residenziale del P.O.C. e la sua localizzazione nel territorio urbanizzato, distinto tra recupero e nuove costruzioni, sia nei parametri originari del P.S. (mc), sia in superficie edificabile o edificata SE.

Frazione	**P.S.**			**P.O.C.**	
1-SANTA LUCE Urbanizzato	Incremento abitanti	mc tot	SE tot	**SE tot**	**Incremento abitanti**
RESIDENZIALE E SERVIZI Totale	61	9.150	3.050	**1.330**	**27**
di cui					
RESIDENZIALE E SERVIZI RECUPERO	8	1.200	400		
RESIDENZIALE E SERVIZI NUOVE COSTRUZIONI	61	9.150	**3.050**	**1.330**	**27**

Frazione	**P.S.**			**P.O.C.**	
2-PIEVE SANTA LUCE Urbanizzato	Incremento abitanti	mc tot	SE tot	**SE tot**	**Incremento abitanti**
RESIDENZIALE E SERVIZI Totale	45	6.750	2.250	**1.710**	**34**
di cui					
RESIDENZIALE E SERVIZI RECUPERO	22	3.300	1.100	**855**	**17**
RESIDENZIALE E SERVIZI NUOVE COSTRUZIONI	23	3.450	1.150	**855**	**17**

Frazione	**P.S.**			**P.O.C.**	
3-PASTINA Urbanizzato	Incremento abitanti	mc tot	SE tot	**SE tot**	**Incremento abitanti**
residenziale e servizi totale	48	7.200	2.400	**1.020**	**19**
di cui					
residenziale e servizi recupero	11	1.680	560	**200**	**4**
residenziale e servizi nuove costruzioni	37	5.520	1.840	**820**	**15**

Frazione	P.S.			P.O.C.	
4-POMAIA Urbanizzato	Incremento abitanti	mc tot	SE tot	**SE tot**	**Incremento abitanti**
residenziale e servizi totale	48	7.200	2.400	**1.625**	**32**
di cui					
residenziale e servizi recupero	8	1.200	400	**400**	**8**
residenziale e servizi nuove costruzioni	40	6.000	2.000	**1.465**	**24**

Territorio comunale	P.S.			P.O.C.	
Interventi di recupero e cambio d'uso	Incremento abitanti	mc tot	SE tot	**SE tot**	**Incremento abitanti**
residenziale e servizi Totale	– –	– –	– –	**4.175**	**85**

TOTALI	P.S.			P.O.C.	
TERRITORIO COMUNALE	Incremento abitanti	mc tot	SE tot	**SE tot**	**Incremento abitanti**
RESIDENZIALE E SERVIZI	202	30.300	10.100	**9.860**	**197**
di cui					
Previsioni urbanistiche P.O.C.				**5.925**	**118**
Altri interventi di recupero e cambio d'uso				**4.175**	**85**

3 Dimensionamento per la destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale ed altri usi compatibili

Ambito P.O.C.	Superficie dell'ambito mq	Edificabilità aggiuntiva volume VE mc	Edificabilità aggiuntiva SE mq	Previsione interna al perimetro del TU	Previsione esterna al perimetro del TU subordinata a conf. di copianificazione
D1 - Macchiaverde completamento e saturazione	176.000 ca.	Non valutabile	Non valutabile	✸	
D2.pr - Zona produttiva Pieve S. Luce	6.890 ca.		2.700		✸

4 Dimensionamento per la destinazione d'uso turistico-ricettiva

Zona Turistico-ricettiva	Posti letto aggiuntivi n°	SU aggiuntiva mq	Previsione interna al perimetro del TU	Previsione esterna al perimetro del TU subordinata a conf. di copianificazione
DT2.pr – Strutture tur.-ric. Esistenti e ampliamento villaggio turistico "Pieve" (Pomaia)	60	900		✸
DT3.pr – Strutture tur.-ric. di progetto "Il Gelso" (Pomaia)	40	600		✸

5 Dimensionamento delle aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

Il P.O.C. verifica la dotazione minima mq 18/ab di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al D.M. 1444/68, art. 3, prevedendo dotazioni di standard in eccedenza rispetto ai minimi, ad eccezione delle attrezzature scolastiche, inferiori allo standard in termini di superficie dell'area ma sufficienti in relazione alle caratteristiche della popolazione residente e con margini di implementazione del numero di alunni e delle attrezzature relative nonché degli spazi aperti di pertinenza.

Le quantità di spazi pubblici previste dal P.O.C., in relazione alle previsioni urbanistiche di implementazione del numero di abitanti e delle trasformazioni relative alle attività produttive, sono le seguenti:

D.M. 1444/68 art. 3 lett. a): dotazione minima mq 4,50/ab di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo							
UTOE	Abitanti ISTAT 1-1-2018*	incremento abitanti P.O.C.	ab previsti P.O.C. totali	quantità attuate rilevate P.O.C.	quantità di progetto P.O.C. mq	quantità TOTALE mq	quantità di progetto P.O.C. mq / ab
1 – Santa Luce	509	27	536	5.295	0	5.295	10
2 – Pieve S.Luce	371	34	405	0	0	0	0
3 – Pastina	401	19	420	0	0	0	0
4 – Pomaia	393	37	431	0	0	0	0
5 - Macchia verde + extra UTOE	0	85	85	0	0	0	0
Comune	**1.675**	**202**	**1.877**	**5.295**	**0**	**5.295**	**3**

D.M. 1444/68 art. 3 lett. b): dotazione minima mq 2,00/ab di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre							
UTOE	Abitanti ISTAT 1-1-2018*	incremento abitanti P.O.C.	ab previsti P.O.C. totali	quantità attuate rilevate P.O.C.	quantità di progetto P.O.C. mq	quantità TOTALE mq	quantità di progetto P.O.C. mq / ab
1 – Santa Luce	509	27	536	3.113	0	3.113	6
2 – Pieve S.Luce	371	34	405	5.294	0	5.294	13
3 – Pastina	401	19	420	895	0	895	2
4 – Pomaia	393	37	431	1.996	0	1.996	5
5 -Macchia verde + extra UTOE	0	85	85	1.435	0	1.435	17
Comune	**1.675**	**202**	**1.877**	**12.733**	**0**	**12.733**	**7**

D.M. 1444/68 art. 3 lett. c): dotazione minima mq 9,00/ab di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade							
UTOE	Abitanti ISTAT 1-1-2018*	incremento abitanti P.O.C.	ab previsti P.O.C. totali	quantità attuate rilevate P.O.C.	quantità di progetto P.O.C. mq	quantità TOTALE mq	quantità di progetto P.O.C. mq / ab
1 – Santa Luce	509	27	536	8.246	0	8.246	15
2 – Pieve S.Luce	371	34	405	791	0	791	2
3 – Pastina	401	19	420	1.949	0	1.949	5
4 – Pomaia	393	37	431	6.719	0	6.719	16
5 -Macchia verde + extra UTOE	0	85	85	0	1.759	1.759	21
Comune	**1.675**	**202**	**1.877**	**17.705**	**1.759**	**19.464**	**10**

D.M. 1444/68 art. 3 lett. d): dotazione minima mq 2,50/ab di aree per parcheggi							
UTOE	Abitanti ISTAT 1-1-2018*	incremento abitanti P.O.C.	ab previsti P.O.C. totali	quantità attuate rilevate P.O.C.	quantità di progetto P.O.C. mq	quantità TOTALE mq	quantità di progetto P.O.C. mq / ab
1 – Santa Luce	509	27	536	4.080	0	4.080	8
2 – Pieve S.Luce	371	34	405	1.397	0	1.397	3
3 – Pastina	401	19	420	2.430	0	2.430	6
4 – Pomaia	393	37	431	1.769	5.978	7.747	18
5 -Macchia verde + extra UTOE	0	85	85	0	497	497	6
Comune	**1.675**	**202**	**1.877**	**9.676**	**6.475**	**16.151**	**9**

D.M. 1444/68 art. 3: dotazione minima mq 18/ab di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi							
TOTALE	Abitanti ISTAT 1-1-2018*	incremento abitanti P.O.C.	ab previsti P.O.C. totali	quantità attuate rilevate P.O.C.	quantità di progetto P.O.C. mq	quantità TOTALE mq	quantità di progetto P.O.C. mq / ab
Comune	**1.675**	**202**	**1.877**	**45.409**	**8.234**	**53.643**	**29**

* Abitanti 2018 suddivisi per UTOE in % proporzionale con il dato disaggregato del P.S. del 2004

Art. 90 - Condizioni alla trasformazione

Tutti gli interventi previsti dal presente P.O.C. e/o consentiti sul territorio comunale di Santa Luce devono rispettare le condizioni alla trasformazione, finalizzate alla tutela delle risorse ambientali e del patrimonio territoriale, derivanti derivanti da:

- Valutazione Ambientale Strategica integrata con la Valutazione di Incidenza, parte integrante del presente P.O.C.;
- Indagini Geologiche di supporto al presente P.O.C.;
- PIT/Piano Paesaggistico Regionale per i beni culturali ed i beni paesaggistici;
- prescrizioni in materia di tutela paesaggistico-ambientale generali e dei singoli ambiti di cui alle presenti N.T.A.;
- ogni norma e piano sovraordinato, anche se sopravvenuto alla approvazione del presente P.O.C.

Tutti gli interventi sono ammissibili se vengono prioritariamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria finalizzate alla tutela delle risorse, in particolare per quanto riguarda l'accessibilità l'approvvigionamento idrico, la depurazione, il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, lo smaltimento differenziato dei rifiuti.

Qualora le opere di urbanizzazione primaria siano già presenti, i piani ed i progetti che prevedono trasformazioni con un aumento del carico urbanistico ne devono verificare la capienza e l'efficienza in relazione al carico aggiuntivo.

TITOLO XII - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 91 - Strumenti urbanistici e attività edilizie in corso

Sono fatti salvi:

- gli strumenti urbanistici attuativi che risultino approvati e convenzionati alla data di adozione del presente P.O.C. e i titoli abilitativi da essi derivanti;
- i P.A.P.M.A.A che risultino approvati e convenzionati alla data di adozione del presente P.O.C. e i titoli abilitativi da essi derivanti;
- i progetti di opera pubblica che risultino già approvati alla data di adozione del presente P.O.C.;
- i titoli abilitativi di qualsiasi tipo che risultino rilasciati alla data di adozione del presente P.O.C.;
- le denunce, segnalazioni e comunicazioni di inizio attività di qualsiasi tipo che risultino trasmesse all'A.C., nelle modalità previste dalle leggi vigenti ed in relazione alla tipologia dell'atto, alla data di adozione del presente P.O.C.

E' facoltà dell'Amministrazione richiedere l'adeguamento degli interventi soggetti a titoli abilitativi conseguenti a Piani di Recupero, altri Piani Attuativi o P.A.P.M.A.A., approvati alla data di adozione del presente P.O.C., alle prestazioni di tipo ambientale, paesaggistico e della qualità abitativa nonché del decoro urbano stabilite dalle presenti Norme per il territorio rurale e per il territorio urbanizzato.

Successivamente all'adozione del presente P.O.C., le varianti ai piani attuativi ed ai progetti approvati, qualora richiedano permesso a costruire, devono conformarsi alle disposizioni del presente P.O.C.

Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del presente P.O.C.

I Piani di Recupero per i quali non siano scaduti i 10 anni dall'approvazione, sono vigenti fino al compimento di tale termine; per i Piani di Recupero vigenti valgono le definizioni delle categorie di intervento contenute nelle N.T.A. dei Piani stessi, derivanti dalle leggi vigenti al momento dell'approvazione del Piano di Recupero (L.R. 59/80, L.R. 5/1995 e L.R. 1/2005); gli interventi ammessi sono in ogni caso quelli che la definizione della categoria di intervento prescritta consentiva al momento dell'approvazione del Piano di Recupero.

Dei Piani di Recupero per i quali siano scaduti i 10 anni dall'approvazione rimangono valide le analisi e le schedature degli edifici e delle aree, quali quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente del presente P.O.C., da verificare ed eventualmente aggiornare in sede di presentazione di progetti sugli edifici interessati.

Le categorie di intervento ammissibili sugli edifici compresi in Piani di Recupero la cui vigenza è scaduta, sono quelle prescritte dalle presenti norme in relazione alla datazione degli edifici ed all'ambito di appartenenza e devono in ogni caso essere coerenti con le tutele previste dai Piani di Recupero previgenti, ancorché scaduti.

Art. 92 - Aree non pianificate

Le aree non pianificate, ai sensi dell'articolo 105 della L.R. 65/2014, sono quelle prive di disciplina pianificatoria operativa, comprese quelle di cui all'articolo 95, commi 9, 10 e 11 della stessa legge.

Le aree non pianificate interne ai centri abitati sono assimilate agli ambiti di verde privato urbano vpr.

Nelle aree non pianificate sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso di edifici e manufatti legittimamente esistenti.

Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza, del patrimonio storico, artistico e culturale.

Art. 93 - Abrogazioni

Dalla data di approvazione del presente P.O.C. cessano di avere efficacia le disposizioni con esso in contrasto contenute in atti di governo o regolamenti comunali in precedenza approvati.

Art. 94 - Poteri di deroga

I poteri di deroga al P.O.C. sono esercitabili esclusivamente nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 97 della L.R. 65/2014.

Art. 95 - Salvaguardie

Dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale di adozione del presente P.O.C., fino all'esecutività dell'atto di approvazione del medesimo, l'organo comunale competente può sospendere ogni determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche qualora riconosca che i loro contenuti siano in contrasto con i contenuti del presente P.O.C.