



---

## Comune di San Giuliano Terme

---

Variante di manutenzione  
al Piano Strutturale ed al  
Regolamento Urbanistico per  
l'adeguamento del territorio rurale  
alla L. R. 10 novembre 2014 n° 65  
"Norme per il Governo del Territorio"

Approvazione

---

**REGOLAMENTO  
URBANISTICO  
NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**  
**Stato attuale e Stato modificato  
con le modifiche apportate a  
seguito delle osservazioni**

---

Responsabile del procedimento:

*Arch. Monica Luperi*

Progettista:

*Arch. Giovanni Giusti*

*Maggio 2016*

**NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

STATO

ATTUALE

### *Capo III – Sistema Ambientale*

#### **Art. 26 – Disciplina del Sistema Ambientale**

1. In applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli subsistemi del Sistema Ambientale di cui all'art. 14 delle Norme del Piano Strutturale, vengono individuate le seguenti zone omogenee:
  - a) All'interno del subsistema della pianura:
    - zone agricole ordinarie (zone E1), in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 1
    - aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con insediamenti consolidati (zone E2), in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 1 punto 1
    - zone agricole speciali (zone E3), in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 1 punti 4, 6, 7
    - zone agricole di interesse paesaggistico (zone E4), in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 1 punto 2
  - b) All'interno del subsistema del monte:
    - zone agricole di interesse paesaggistico (zone E5), in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 2
  - c) Zone agricole interne alle U.T.O.E. (zone E6)
2. Il subsistema del monte è classificato “ad esclusiva funzione agricola” ai sensi della Legge regionale 6 maggio 1995, n.64 e succ. mod., poiché caratterizzato da particolari sistemazioni agrarie e da superfici boscate. In tale zona sono ammesse solo attività agricole o connesse con l'agricoltura.

3. Le disposizioni contenute nei seguenti articoli specificano ed integrano quelle contenute nel quadro normativo nazionale e regionale vigente, con particolare riferimento alla Legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 “Norme per il governo del territorio” con le successive integrazioni e modifiche, alla Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64 “Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola” con le successive integrazioni e modifiche, alla Legge regionale 21 maggio 1980, n.59 “Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente” ed alla Legge regionale 17 ottobre 1994, n.76 “Disciplina delle attività agrituristiche”, nonché alle disposizioni, ai parametri ed agli indirizzi normativi relativi alle zone agricole contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

#### **Art. 27 - Disciplina delle attività agricole, connesse e compatibili**

1. Nelle zone agricole, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse definite ai sensi dell'art. 2 della Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64, sono ammesse, all'interno del patrimonio edilizio esistente, le seguenti funzioni:
  - abitazioni ad uso civile
  - attività ricettive integrate con la residenza (con un massimo di 6 camere)Sono ammissibili destinazioni d'uso diverse da quelle sopra definite subordinatamente alla verifica della compatibilità ambientale, tipologica ed urbanistica, da attuarsi con le procedure previste per i Piani di Recupero. In particolare, per quanto riguarda la destinazione commerciale,

sono ammissibili esclusivamente le strutture commerciali di piccole dimensioni (con superficie di vendita fino a 250 m<sup>2</sup>), nel rispetto delle disposizioni degli specifici piani di settore.

In particolare per le zone E del vigente P.R.G. sono ammessi insediamenti commerciali con le caratteristiche di esercizi di vicinato da insediare esclusivamente all'interno del patrimonio edilizio esistente e nel rispetto delle disposizioni degli specifici piani di settore e le disposizioni del Regolamento del Commercio (art.8).

Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al successivo art. 30.

2. In relazione agli obiettivi di valorizzazione turistica e ambientale del territorio espressi dal Piano Strutturale, non sono ammesse attività di allevamento non classificabili come attività agricole ai sensi del DPR 22 dicembre 1986, n. 917, ivi comprese attività di cinotecnica, ad eccezione delle attività di cui all'art. 32 comma 10 delle presenti norme (attività ippiche).

#### **Art. 28 - Disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle zone agricole di cui al precedente articolo si attuano attraverso:

- a) Intervento diretto
- b) Piano Attuativo ai sensi dell'art. 31 della Legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 (Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale nei casi di cui al successivo

punto 4, Piano Particolareggiato, Piano di Recupero)

#### **2. Interventi diretti:**

Si attuano attraverso intervento diretto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla categoria E (Ristrutturazione Urbanistica), limitatamente a quelli ammessi per i singoli edifici dalle relative schede ed a quelli di cui all'art. 5 comma 3 della Legge regionale 6 maggio 1995, n.64 e succ. modifiche, nonché gli interventi di trasformazione non edilizia di cui al successivo art. 8

#### **3. Interventi subordinati a Piano Attuativo**

- sono subordinati a Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale gli interventi di cui all'art. 3 della Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64 (Nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di annesso agricolo, serre fisse), fatta eccezione per gli interventi previsti ai commi 12 e 13 (manufatti temporanei e serre stagionali), nonché gli interventi di categoria E (Ristrutturazione Urbanistica) diversi da quelli di cui al precedente comma 2.
- sono subordinati a Piano Particolareggiato gli interventi di realizzazione o di ampliamento di industrie agrarie non collegate alla conduzione del fondo, di impianti interaziendali di trasformazione dei prodotti agricoli, di strutture a servizio della meccanizzazione agricola, di strutture a servizio di attività ippiche, di strutture a servizio di attività ortoflorovivaistiche nei casi di cui al successivo art. 7 comma 5 punto d).

- sono subordinati a Piano di Recupero gli interventi all'interno delle specifiche zone di recupero individuate dal R.U. o da successivi atti dell'A.C. ai sensi della legislazione vigente, finalizzati al superamento delle condizioni di degrado
4. Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 4 della Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64 e succ. mod. assume valore di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 31 della Legge regionale 16 gennaio 1995, n.5 quando in esso siano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione diversi da quelli di cui al precedente comma 2.

**Art. 29 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. La disciplina del patrimonio edilizio esistente è relativa a:

- a) edifici e complessi edilizi di interesse storico e ambientale
- b) edifici e complessi edilizi di formazione recente classificati in categorie omogenee sotto l'aspetto tipologico e funzionale.

2. Per gli edifici di cui al punto a) del precedente comma 1 sono ammessi unicamente interventi di carattere conservativo.

Per ciascun edificio o complesso di edifici è predisposta una scheda (Allegato n. 5 delle N.T.A.) in cui sono indicati:

- Pubicazione degli edifici e l'individuazione delle relative aree di pertinenza

- la datazione storica ed i caratteri tipologici degli edifici
- la destinazione d'uso in atto
- gli eventuali elementi architettonici, tipologici o decorativi da tutelare
- le eventuali condizioni di degrado, nonché l'eventuale incompatibilità con la destinazione d'uso in atto.
- le categorie di intervento ammissibili (sia per gli edifici che per le pertinenze)
- le eventuali prescrizioni relative alla modalità di attuazione delle trasformazioni ed ai criteri per la individuazione delle unità minime di intervento.

Per gli edifici notificati ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089 sono ammessi interventi fino alla categoria C (restauro) come definita all'art. 11 delle presenti norme; per gli altri edifici sono ammessi gli interventi previsti dalle relative schede, ai quali devono essere ricondotti e subordinati anche gli eventuali ampliamenti ai sensi del comma 3 art. 5 della Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64 e succ. mod. In assenza di tali indicazioni, sono ammessi unicamente interventi fino alla categoria della Ristrutturazione Edilizia D2 come definita all'art. 12 delle presenti norme.

Sul patrimonio edilizio di cui al presente comma l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 5.

3. Il patrimonio edilizio esistente di cui al punto b) del precedente comma 1 è così classificato:
- a) edifici a prevalente uso residenziale:
    - a destinazione agricola

- a destinazione non agricola
- b) edifici ad uso non residenziale:
  - a destinazione agricola
  - a destinazione non agricola
- a) Per gli edifici a prevalente uso residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D3, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti.

Sono ammessi inoltre:

  - Per gli edifici a destinazione d'uso agricola, gli ampliamenti "una-tantum" previsti all'art. 5 comma 3 della Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64; sono ammessi il cambiamento di destinazione d'uso ed interventi di categoria E (Ristrutturazione Urbanistica) diversi dagli ampliamenti di cui sopra, subordinatamente alla presentazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.
  - Per gli edifici a destinazione d'uso non agricola, ampliamenti "una-tantum" fino ad un massimo di 20 mq di superficie utile di ciascuna unità immobiliare a destinazione residenziale, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo. E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso unicamente se finalizzato al recupero residenziale o ad attività connesse con la residenza.
- b) Per gli edifici ad uso non residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D3, nel rispetto degli

eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti.

Sono ammessi inoltre:

- Per gli edifici a destinazione agricola sono ammessi gli interventi "una-tantum" di cui alla lettera c) comma 2 art. 5 della Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64 e succ. mod. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica diversi da quelli sopra citati ed il cambio di destinazione d'uso sono subordinati alla presentazione di apposito Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.
- Per gli edifici a destinazione non agricola interessati da attività produttive o di servizio in atto all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, sono ammessi, esclusivamente ai fini di una riqualificazione tipologica, tecnologica e funzionale, interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento "una tantum" del 20% della Superficie Utile esistente, e comunque per un massimo di 100 m<sup>2</sup>. Il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle disposizioni degli artt. 27 e 30 delle presenti norme, è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero. Sono esclusi interventi di cambio di destinazione d'uso ai fini commerciali.
- Per gli annessi ed i manufatti esistenti privi di elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E2 (demolizione e ricostruzione) con mantenimento del medesimo ingombro planivolumetrico e riqualificazione dei caratteri tipologici e formali. Il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento volumetrico una-tantum del 20% della S.U. esistente, fino ad un massimo di 20 m<sup>2</sup>, è ammesso esclusivamente per i manufatti

facenti parte integrante del resede di unità abitative esistenti, nell'ambito di interventi finalizzati alla riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze.

Si intende come resede quell'insieme di spazi esterni di uso esclusivo o comune ad altre unità, funzionalmente e spazialmente collegati ad una unità principale ed a questa asserviti, non essendo suscettibili di utilizzazione e/o fruizione autonoma. La sussistenza di tali requisiti, qualora non risultante dagli atti catastali, potrà essere comprovata:

a) mediante pregressi atti autorizzativi o altri documenti nei quali sia individuata con certezza l'area di pertinenza dell'edificio residenziale principale (atti di compravendita, deruralizzazioni, ecc.).

b) attraverso la lettura delle relazioni tipologiche, spaziali e funzionali tra i diversi manufatti facenti parte di un medesimo complesso di origine rurale, costituito da un organismo edilizio principale a funzione residenziale ed i manufatti accessori e di servizio necessari allo svolgimento dell'attività agricola, organizzati in relazione ad un'area scoperta unitaria di uso comune il cui assetto originario, pur alterato, sia riconoscibile nello stato attuale.

Gli interventi di variazione di destinazione ed ampliamento di cui al presente alinea sono condizionati alla conservazione e/o costituzione di un resede unitario, anche sotto l'aspetto catastale, con vincolo di non frazionamento, che garantisca la permanenza delle relazioni

funzionali tra organismo edilizio principale e quelli di origine pertinenziale.

Gli interventi di ricostruzione dei manufatti esistenti dovranno essere realizzati sullo stesso sedime del manufatto originario; in relazione alle eventuali nuove destinazioni introdotte, potranno essere ammessi modesti spostamenti finalizzati al soddisfacimento dei parametri minimi di legge in ordine alla distanze dagli edifici e dai confini, nonché per il soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari. Tali spostamenti dovranno comunque essere limitati al minimo indispensabile per la verifica dei requisiti suddetti.

4. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino un aumento di unità abitative superiore ad una rispetto alla situazione esistente sono subordinati alla formazione di uno specifico Piano di Recupero. Al fine di tutelare l'integrità tipologica del patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole, non sono ammesse, in caso di frazionamento, unità abitative di superficie utile inferiore a 80 m<sup>2</sup>; per ogni unità abitativa dovrà inoltre essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a 20 m<sup>2</sup>.

5. Installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili sul patrimonio edilizio rurale di interesse storico ed ambientale (art. 29 comma 2).

Sugli edifici e complessi edilizi di interesse storico ambientale nel territorio rurale di cui all'Allegato 5 delle NTA è consentita l'installazione di impianti di produzione

energetica da fonti rinnovabili a servizio degli edifici, ovvero quegli impianti ubicati su edifici esistenti o loro pertinenze ed aventi capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto. L'installazione di detti impianti è comunque disciplinata da specifiche disposizioni volte a garantire la prioritaria tutela dei valori storici, architettonici, ambientali e paesaggistici dei complessi edilizi e delle aree ad esso circostanti.

#### Tipologia di impianti ammissibili:

Sugli edifici di cui al presente articolo, con le eccezioni di cui al successivo comma, è consentita l'installazione dei seguenti impianti:

- Pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 20 mq;
- Pannelli solari fotovoltaici di potenza nominale uguale o inferiore a 5 kw per ogni unità immobiliare;
- Altre tipologie di impianti che non comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e delle relative pertinenze.

Per unità immobiliare è da intendersi l'unità principale limitata alla destinazione residenziale, commerciale, direzionale o artigianale ecc.... escludendo qualsiasi tipologia di locali accessori e garage.

Il dimensionamento degli impianti dovrà in ogni caso essere commisurato all'effettivo fabbisogno energetico dell'edificio o dell'attività da servire, come risultante da specifica documentazione.

#### Criteri per l'ubicazione e la posa degli impianti:

L'ubicazione degli impianti è consentita:

- In aderenza o integrati ai tetti di edifici e manufatti esistenti con la stessa inclinazione ed orientamento della falda e senza modifica della sagoma, purché non prospicienti e/o direttamente visibili da spazi e viabilità pubbliche; tale requisito di non visibilità non si applica nei casi di installazione integrata alla copertura. L'installazione integrata è comunque ammessa solo nei casi in cui non comporti l'alterazione e/o la sostituzione di manti di copertura costituiti da elementi tradizionali in coppi ed embrici.

- La collocazione degli impianti sulla falda interessata dovrà comunque garantire un inserimento armonico e non invasivo rispetto all'edificio, avendo cura di rispettare, nel posizionamento dei pannelli, criteri di ordine e decoro. L'impianto dovrà avere una forma quanto più possibile regolare e compatibile con il disegno architettonico della copertura. La superficie massima trasformabile della falda non potrà superare il 50% della dimensione della falda stessa, salvo nel caso di installazione integrata alle condizioni ammesse dal presente comma.

- All'interno di resedi o aree pertinenziali private non direttamente visibili da spazi e percorsi di uso pubblico, mediante installazione a terra, intendendo per installazione a terra anche quella su elementi e manufatti pertinenziali e di arredo esistenti e legittimi, o espressamente ammessi dagli strumenti di dettaglio di cui al comma 3 del presente articolo (il requisito di non visibilità potrà essere ottenuto anche con idonee



sistemazioni a verde, nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici dell'area); gli eventuali supporti di sostegno dei pannelli non dovranno superare l'altezza di m 1 dal suolo, al netto dei pannelli stessi; nel caso di spazi pertinenziali ed aree cortilizie comuni a più unità immobiliari, l'installazione degli impianti è subordinata alla definizione di un assetto unitario che faccia da riferimento anche per eventuali interventi successivi.

L'installazione degli impianti non è comunque consentita:

- Sugli edifici ed i manufatti di particolare valore storico-architettonico, per i quali gli strumenti e gli atti di governo del territorio prevedano interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia D1;
- All'interno di resedi ad aree pertinenziali aventi valore storico testimoniale, quali giardini storici, corti di cui sia ancora riconoscibile l'originario impianto rurale, aree comuni;
- Su aree libere non costituenti pertinenza di edifici esistenti;

Nella posa degli impianti dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi:

- I pannelli solari dovranno avere superficie superiore scura non riflettente, in modo da ridurre l'impatto visivo
- Gli eventuali serbatoi di accumulo degli impianti solari termici dovranno essere ubicati in posizione non visibile dall'esterno
- Per altre tipologie di impianti fotovoltaici non riconducibili a quelli menzionati (tegole fotovoltaiche, film sottile, amorfi, ecc.) dovrà

essere verificato l'effettivo impatto visivo previa acquisizione di parere preventivo dagli uffici competenti. Le tegole fotovoltaiche dovranno essere compatibili, per forma e dimensione, con le tipologie ricorrenti nell'edilizia tradizionale (coppo ed embrice).

Altre disposizioni:

Gli strumenti di disciplina dettagliata previsti da specifici atti di governo del territorio (Piani Particolareggiati, Schede norma, ecc.) per la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico possono contenere ulteriori indicazioni e/o limitazioni in materia, la cui efficacia è prevalente sulla presente disciplina generale.

6. Nelle aree di resede degli edifici e complessi edilizi di interesse storico ambientale nel territorio rurale di cui all'Allegato 5 delle NTA gli interventi di sistemazione delle aree esterne e l'installazione di elementi di arredo devono essere realizzati con tipologie e materiali coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale, nonché essere adeguatamente inseriti nel contesto paesaggistico ed ambientale; salvo diversa disposizione delle specifiche schede di cui di cui all'Allegato 5 delle NTA, in dette aree è ammessa unicamente l'installazione di gazebi e pergolati costituiti da strutture leggere in legno/metallo non stabilmente fissate al suolo, nel rispetto dei necessari requisiti di decoro ed inserimento ambientale ed all'interno di un progetto unitario di sistemazione e riqualificazione delle aree pertinenziali dell'edificio o complesso edilizio. Le aree di resede e/o di pertinenza sono individuate in

conformità alle disposizioni di cui al comma 3 lettera b) del presente articolo.

7. L'installazione di manufatti a carattere stagionale funzionali alle esigenze di attività non residenziali è consentita nel rispetto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio, mediante l'uso di tipologie costruttive, materiali e criteri di inserimento ambientale tali da inserirsi correttamente nel contesto urbano o rurale interessato.

In particolare, ove detti interventi interessino aree pertinenziali di edifici e complessi di interesse storico ambientale quali ville, edifici rurali di cui all'allegato 5 delle NTA, nonché edifici ed aree tutelate ai sensi del D.Lgs 42/2004, l'installazione dei manufatti stagionali è consentita nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) sia a servizio di attività a carattere associativo, culturale, ricreativo e commerciale, come spazi di integrazione e supporto alle attività esistenti, di dimensioni commisurate allo svolgimento delle funzioni dichiarate, di superficie non superiore a quella dell'attività principale calcolata escludendo magazzini e locali di servizio, e comunque fino ad un massimo di 80 mq.
- b) siano utilizzate strutture leggere in legno/metallo con eventuale copertura e rivestimenti in materiali non plastificati, di colore integrato con il contesto paesaggistico, con esclusione del bianco.

### **Art. 30 - Mutamento delle destinazioni d'uso all'interno del patrimonio edilizio esistente**

1. I mutamenti di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente sono subordinati a:
  - a) la verifica della coerenza della nuova destinazione rispetto alle disposizioni di cui al precedente art. 29;
  - b) la verifica della compatibilità della destinazione richiesta rispetto alle caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio o del complesso di edifici oggetto di mutamento di destinazione d'uso.
  - c) la valutazione dell'eventuale aumento di carico urbanistico e della sua compatibilità con le caratteristiche del contesto agricolo ed ambientale.
  - d) la verifica degli standard urbanistici eventualmente prescritti dalla legislazione vigente in relazione al tipo di destinazione richiesta.
2. Il mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso è inoltre subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) la dimostrazione della non necessità dell'edificio ai fini della conduzione del fondo attraverso Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, in conformità con l'art. 4 comma 2 punto e) della Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64 e succ. modifiche;
  - b) Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica su edifici che, di fatto, abbiano subito una modifica della destinazione d'uso agricola successivamente alla data di entrata in vigore della Legge

regionale 6 maggio 1995, n. 64, anche limitatamente alla sola modifica della destinazione d'uso in assenza di opere, sono consentiti previa:

- presentazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale relativo al cambiamento di destinazione d'uso;
- sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5 ter della Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64.

Le successive trasformazioni di tali edifici saranno soggette alle disposizioni stabilite dalla Legge 28 gennaio 1977, n. 10 per gli edifici non ricadenti in zona agricola.

- l'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale connessi al mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso (nel caso che la pertinenza sia superiore ad 1 ha) o degli oneri sostitutivi (nel caso che la pertinenza sia inferiore ad 1 ha). Le pertinenze relative ad edifici per i quali si preveda il mutamento della destinazione d'uso agricola devono essere individuate facendo riferimento a limiti e confini naturali o esistenti (strade, fossi, ciglionamenti, siepi). Tali aree dovranno comprendere almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resedi) come risultanti dalla documentazione storica esistente (Catasto Leopoldino ed altre fonti).

Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza superiori ad 1 ha dovranno garantire un assetto dei luoghi

omogeneo con il paesaggio circostante ed in continuità con l'assetto paesistico agrario dei luoghi. Gli interventi di sistemazione ambientale comprenderanno la conservazione e l'eventuale ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali la manutenzione ed il recupero della viabilità podereale e interpodereale, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale, di filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti. Gli interventi di sistemazione ambientale individuati dovranno comunque possedere carattere di pubblico interesse ed essere tali da consentire alla pubblica amministrazione di sostituirsi al soggetto privato inadempiente nella loro attuazione. Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione incendi, di difesa idrogeologica e di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale ai sensi di quanto sopra specificato.

### **Art. 31 - Nuovi edifici rurali**

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse di cui all'art. 2 delle

presenti norme. Sono fatte salve le diverse previsioni contenute nelle singole Schede Norma di cui all'allegato 1b delle N.T.A. del R.U. L'insediamento di nuovi esercizi commerciali è subordinato alla verifica della compatibilità alla disciplina urbanistica-commerciale.

2. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita esclusivamente nelle zone E1 (zone agricole ordinarie), E2 (aree di frangia) e E3 (zone agricole speciali) facenti parte del subsistema della Pianura, nel rispetto dei parametri, dei requisiti e delle limitazioni stabilite ai commi successivi.
3. La costruzione di nuovi edifici rurali è ammissibile esclusivamente nel rispetto dei requisiti, delle condizioni e dei limiti disposti dal vigente P.T.C. al capo V artt. 16 e 17 delle relative Norme.
4. Le concessioni edilizie per la realizzazione di nuovi edifici rurali sono rilasciate esclusivamente alle aziende aventi i requisiti per la presentazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, ai quali tali interventi sono subordinati.
5. Edifici ad uso abitativo
  - a) Fermo restando che l'edificazione ad uso abitativo è consentita esclusivamente unicamente nelle zone E1, E2 ed E3 facenti parte del subsistema della Pianura, concorrono al raggiungimento delle superfici fondiarie minime anche le superfici aziendali presenti nelle altre zone, per classi di coltura.
  - b) Requisiti di inserimento ambientale dei nuovi edifici:

i nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed ambientale esistente. A tale scopo, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- in tutti i casi in cui l'ubicazione e l'estensione della superficie aziendale lo rendano possibile, il nuovo edificio dovrà essere ubicato in prossimità di insediamenti e nuclei residenziali esistenti, in coerenza con il tessuto edilizio e nel rispetto delle potenzialità di sviluppo dell'impianto urbanistico.
- deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.
- i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali; è vietata la realizzazione di nuove strade.
- deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione
- deve essere mantenuto, per quanto possibile, l'assetto vegetazionale esistente, con particolare riferimento alle alberature di pregio (quali cipressi, piante di alto fusto disposte in filari, in corrispondenza dei confini di proprietà, in prossimità dei fabbricati, ecc.). Le necessità di eventuali abbattimenti deve essere adeguatamente documentata negli elaborati del PMAA.

- c) Requisiti dimensionali, tipologici e formali dei nuovi edifici:

*Caratteri dimensionali:* nei nuovi edifici la superficie utile non potrà essere superiore a 200 m<sup>2</sup> per nucleo familiare, compresi gli eventuali locali accessori (garage, locali di servizio, volumi tecnici, con esclusione degli eventuali annessi necessari all'attività agricola). E' consentita la realizzazione di non più di due piani fuori terra, per una altezza massima in gronda di m 7.

*Caratteri planivolumetrici e tipologici:* I nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, possibilmente corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo.. Per favorire le possibilità di ampliamento dell'edificio o l'aggiunta di annessi e volumi accessori secondo modalità coerenti con le tradizionali regole di crescita ed aggregazione dell'edilizia storica, almeno una porzione dell'edificio dovrà essere disposta su due piani fuori terra, ed almeno uno dei fianchi dell'edificio dovrà preferibilmente essere privo di aperture. Gli eventuali locali accessori ed i volumi tecnici dovranno essere integrati nel volume complessivo dell'edificio al fine di ottenere un compiuto ed organico assetto planivolumetrico. La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura é del 33%.

*Caratteri architettonici e formali:* I nuovi edifici dovranno essere realizzati con

involucro murario continuo; le aperture dovranno essere distribuite e dimensionate secondo le regole desunte dall'edilizia rurale tradizionale, con particolare riferimento ai rapporti di gerarchia reciproca ed alla leggibilità della funzione; non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (lucernari, terrazze, ecc.), fatta eccezione per lucernari con funzione di illuminazione del sottotetto ed ispezione della copertura, di dimensione massima di m<sup>2</sup> 0,4; non sono ammessi balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio; sono consentite logge o altane (non superiori ad un terzo della lunghezza del prospetto) purché realizzate secondo tipologie tradizionali. Sono ammesse scale esterne purché riconducibili alla tipologia tradizionale e non a sbalzo. Lo spazio occupato dalla scala non dovrà essere computato come superficie coperta.

*Materiali e finiture:* I materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo; le superfici esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori tradizionali (terre, ocre, ecc., con esclusione del bianco); il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi ed embrici in laterizio; non sono ammessi infissi o serramenti in alluminio anodizzato; l'eventuale sistema di oscuramento esterno delle finestre dovrà essere costituito da persiane in legno.

- d) Nel caso della realizzazione di più unità abitative, queste dovranno essere

integrate in un unico corpo edilizio con le caratteristiche ed i requisiti di cui al punto precedente; analogamente, nel caso dell'aggiunta di una unità abitativa ad una preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento di quest'ultima secondo le regole tipologiche di crescita o di aggregazione dell'edilizia di base (aggiunte architettonicamente coerenti, da terra a tetto, per sopraelevazione, per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, secondo la modularità dettata dalle dimensioni della cellula edilizia e mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).

- e) Nell'eventualità che sia prevista la costruzione di volumi con funzione di annesso agricolo, questi dovranno essere integrati con il volume ad uso abitativo, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, tipologiche, igienico-sanitarie. L'eventuale integrazione dovrà avvenire nel rispetto delle regole di distribuzione funzionale dell'edilizia rurale storica (funzioni abitative al primo piano, altre funzioni al piano terra), oppure secondo le regole tipologiche di crescita e aggregazione (aggiunte architettonicamente coerenti per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).
- f) La sistemazione degli spazi di pertinenza esterni dell'abitazione dovrà essere attuata attraverso uno specifico progetto presentato contestualmente al progetto

edilizio. Nel caso che in un edificio siano presenti più unità abitative, il progetto dovrà avere caratteristiche di unitarietà ed omogeneità ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario.

Gli spazi di pertinenza dovranno essere organizzati secondo regole coerenti con la loro natura rurale; le sistemazioni esterne devono rispettare tipologie e materiali tradizionali nelle pavimentazioni e nell'arredo; la superficie impermeabilizzata non può superare il 20 % dell'area di pertinenza complessiva; nelle sistemazioni a verde dovranno essere prevalentemente impiegate specie autoctone o comunque tipiche del paesaggio agrario locale; in ogni caso tali sistemazioni non devono rifarsi alla tipologia del "giardino residenziale urbano". Sono consentite recinzioni con siepi vive, staccionate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici.

#### 6. Annessi agricoli

- a) Fermo restando che l'edificazione di annessi agricoli è consentita unicamente nelle zone E1 e E2 facenti parte del subsistema della Pianura, concorrono al raggiungimento delle superfici fondiarie minime anche le superfici aziendali presenti nelle altre zone, per classi di coltura, così come sopra specificato.
- b) Requisiti di inserimento ambientale dei nuovi edifici:  
i nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed

ambientale esistente. A tale scopo, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.

- i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali; è vietata la realizzazione di nuove strade.

- deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione

- deve essere mantenuto, per quanto possibile, l'assetto vegetazionale preesistente, con particolare riferimento alle alberature di pregio (quali cipressi, piante di alto fusto disposte in filari o in corrispondenza dei confini di proprietà, ecc.).

c) Requisiti tipologici dei nuovi edifici:

*Caratteri dimensionali:* Le dimensioni degli annessi dovranno essere strettamente commisurate alle necessità aziendali dimostrate attraverso la redazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, e comunque dovranno non potranno essere superiori a quanto previsto al capo V art. 16 delle Norme del vigente P.T.C.

*Caratteri planivolumetrici e tipologici:* I nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, possibilmente corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla

tradizione rurale del luogo. La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura è del 30%.

*Caratteri architettonici e formali:* I nuovi edifici dovranno essere realizzati in muratura tradizionale, purché presentino un involucro murario continuo intonacato esternamente; le aperture dovranno essere distribuite e disposte secondo le regole del tipo edilizio di appartenenza.

*Materiali e finiture:* I materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo; le superfici esterne dovranno essere intonacate; il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi ed embrici in laterizio; non sono ammessi infissi o serramenti in alluminio anodizzato. Come eventuale sistema di oscuramento esterno delle aperture, è prescritto l'utilizzo del portellone tradizionale in legno.

d) Nel caso della realizzazione di più annessi, essi devono essere integrati in un unico corpo edilizio, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, tipologiche, igienico-sanitarie; analogamente, nel caso dell'aggiunta di un volume ad uno preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento del volume esistente secondo le appropriate regole tipologiche di crescita o di

aggregazione (aggiunte architettonicamente coerenti per sopraelevazione o prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).

- e) Gli spazi esterni di pertinenza dell'annesso agricolo devono essere organizzati secondo regole coerenti con la loro natura rurale. Nel caso di integrazione con una unità abitativa, l'annesso dovrà essere organicamente inserito nello spazio di pertinenza di quest'ultima. Nel caso che l'annesso costituisca un edificio isolato, non vi dovranno essere marcate separazioni fra l'area di pertinenza ed il territorio agricolo circostante. Le sistemazioni esterne dovranno essere strettamente funzionali alla natura dell'annesso; l'eventuale necessità di pavimentazione esterna o di realizzazione di recinzioni (rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici, staccionata in legno) devono essere dimostrate dal Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.
- f) La costruzione di annessi agricoli non è sottoposta al rispetto delle superfici minime fondiari previste al punto b) per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di ovicaprini o di animali minori quali api, chioccioline e lombrichi, nonché dell'acquacoltura. Gli annessi devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel

rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali e comunali. La prevalenza delle attività di cui al presente comma è verificata quando tali attività determinano almeno l'80% del prodotto lordo vendibile.

7. Annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo

- a) La costruzione di annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo o riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi di cui al punto b) del comma precedente è condizionata all'esistenza di motivate esigenze da dimostrarsi attraverso Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 27
- b) Qualora tali esigenze siano dimostrate, gli annessi devono possedere i requisiti di cui ai punti e), f), g), h) del comma precedente.

8. Serre

- a) La realizzazione di serre fisse è consentita all'interno delle zone agricole ordinarie (E1), delle aree di frangia (E2) e delle aree agricole speciali specificatamente destinate a tale funzione (E3a). Per le serre valgono le disposizioni di cui ai punti a), d) ed e) del precedente comma 3.
- b) Nella localizzazione del manufatto in rapporto agli insediamenti esistenti ed al contesto ambientale circostante, dovrà essere tenuto di conto degli aspetti igienico sanitari secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.
- c) Al fine di favorire le relazioni con il sistema insediativo e la realizzazione di



spazi attrezzati di fruizione pubblica, l'Amministrazione Comunale potrà consentire, all'interno delle zone specificatamente destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico (E3a) e subordinatamente alla formazione di specifici Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, la realizzazione di spazi integrati di servizio, esposizione, vendita collegati alle attività ortoflorovivaistiche. Tali spazi dovranno avere superficie minima di 1 ha ed essere dotati dei necessari requisiti di accessibilità e parcheggio. Nel caso in cui nell'area oggetto di intervento non siano presenti volumi utilizzabili a servizio dell'attività, è ammessa la realizzazione di spazi attrezzati fino ad una superficie utile massima di 50 m<sup>2</sup>. Una parte non inferiore al 50% della superficie complessiva dell'area dovrà essere organizzata come spazio attrezzato per il tempo libero (spazi gioco, sosta, ecc.), preferibilmente in connessione con il sistema dei percorsi ciclabili e turistici presente nel territorio comunale. Potranno essere ammessi anche spazi di vendita di generi accessori all'attività agricola, purché integrati con essa.

- d) I volumi realizzati per l'esercizio delle attività in oggetto non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso; la convenzione dovrà prevederne la demolizione o la rimozione con la cessazione dell'attività, nonché la bonifica ed il ripristino dell'area.
- e) A far data dall'entrata in vigore della presente previsione ed in attesa

dell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale nelle parti inerenti il sistema ambientale nelle sue componenti strutturali ed organizzative dei sistemi colturali, la localizzazione di serre ad elevata tecnologia per produzione ortoflorovivaistiche è temporaneamente sospesa. Sono fatte salve le richieste di localizzazione precedenti all'entrata in vigore della presente norma che siano conformi alla disciplina previgente. L'aggiornamento del Quadro Conoscitivo dovrà garantire il perseguimento delle verifiche di equilibrio dell'ecosistema territoriale con particolare riferimento alle condizioni di fragilità del paesaggio e delle componenti biotiche e abiotiche a fronte degli usi e delle trasformazioni antropiche collegate alle attività agricole.

9. Strutture di servizio a lavorazioni meccanico agricole

- a) La realizzazione di nuove costruzioni di servizio a lavorazioni meccanico-agricole in conto terzi (ricovero macchine e attrezzi) è consentita esclusivamente all'interno delle zone specificatamente destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico (E3b), fatta eccezione per i casi di cui al successivo punto b). Tali interventi sono subordinati alla formazione di apposito

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, che dovrà contenere:

- la dimostrazione della necessità degli interventi richiesti in funzione dell'attività di lavorazione meccanico agricola in conto terzi effettivamente esercitata;

- il dimensionamento delle strutture (sia in termini di superficie utile che di volume complessivo), che dovrà essere strettamente commisurato alle esigenze dell'attività effettivamente esercitata quale risultante da una apposita documentazione allegata al Piano, ed in ogni caso con una superficie utile non superiore a 600 m<sup>2</sup> complessivi ed una altezza massima di 5 m. E' ammessa, per particolari esigenze, la realizzazione di tettoie fino a una superficie coperta massima di 300 m<sup>2</sup>.

- un progetto unitario dell'intera area, nel quale, oltre agli interventi edilizi, dovrà essere evidenziata l'organizzazione della viabilità interna, degli spazi di sosta e manovra, delle sistemazioni a verde. Tale progetto dovrà contenere anche gli elementi necessari alla valutazione dell'inserimento dei nuovi manufatti nel contesto paesaggistico circostante e del carico ambientale indotto dalle attività esercitate, nonché la definizione degli eventuali interventi tesi alla riqualificazione dell'area ed alla mitigazione degli effetti ambientali.

- b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di servizio a lavorazioni meccanico-agricole in conto terzi in prossimità di strutture esistenti già

destinate a ricovero macchine e attrezzi; tali interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario con le caratteristiche ed i requisiti di cui al precedente punto a). Non sono ammessi interventi di ampliamento o nuova costruzione in prossimità di elementi di rilevanza paesaggistico-ambientale, quali quelli individuati come Invarianti dal Piano Strutturale.

- c) I volumi realizzati per l'esercizio delle attività in oggetto non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso se non secondo modalità specificamente previste dalla convenzione.

#### 10. Strutture di servizio alle attività ippiche

- a) La realizzazione di strutture a servizio delle attività ippiche che non rientrano tra le attività agricole di cui all'art. 2, quali maneggi, attività di allenamento e svernamento di cavalli da corsa, ecc., è consentita esclusivamente all'interno delle zone specificatamente destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico (E3c), nel rispetto dei requisiti igienico ambientali stabiliti dalla legislazione vigente. L'intervento è subordinato alla formazione di apposito Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionata, esteso all'intera area destinata all'esercizio dell'attività.

- b) Nel caso che gli interventi sopra descritti siano previsti congiuntamente ad interventi edilizi collegati ad attività agricole (allevamento) da parte della medesima azienda, tutti gli interventi dovranno essere ricondotti all'interno di

un Piano Particolareggiato unitario con valore anche di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della Legge regionale 17 ottobre 1994, n. 25, nel quale siano specificati e distinti gli interventi facenti parte del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale e quelli facenti parte unicamente del PP.

c) Il Piano Particolareggiato dovrà possedere i seguenti requisiti:

- il dimensionamento delle strutture (sia in termini di superficie utile che di volume complessivo) dovrà essere strettamente commisurato alle esigenze dell'attività ippica effettivamente esercitata, quale risultante da una apposita documentazione allegata al Piano. In ogni caso il dimensionamento delle strutture non potrà superare i seguenti parametri:

rapporto sup. aziendale/capo: 1000 m<sup>2</sup>

rapporto sup. utile /cavallo: 13 m<sup>2</sup>.

Il 20% della sup. utile è destinata a strutture integrative e di servizio, fino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup>.

- I caratteri tipologici e l'ubicazione delle strutture dovranno essere coerenti con le preesistenze architettoniche ed il contesto paesaggistico, nel rispetto dei criteri di inserimento ambientale di cui al punto e) del comma 3.

- Gli eventuali interventi di sistemazione collegati all'esercizio delle attività ippiche (quali la realizzazione di staccionate in legno per la delimitazione delle piste, di tettoie a copertura delle aree usate per i corsi di addestramento, per l'ippoterapia e l'attività in periodo invernale, di sistemazioni a verde e

recinzioni di qualsiasi natura) sono ammessi esclusivamente a seguito di uno specifico progetto unitario relativo alla sistemazione complessiva dell'area.

- Il Piano Particolareggiato dovrà contenere una dettagliata valutazione del carico e degli effetti ambientali indotti dalle attività ippiche in oggetto, nonché dalle trasformazioni edilizie oggetto di richiesta, con particolare riferimento alle qualità ed alle quantità degli scarichi, alla produzione di sostanza organica, all'alterazione delle caratteristiche fisico-meccaniche dei suoli, ed a tutti gli altri eventuali fattori di degrado connessi alle attività ed agli interventi richiesti. Dovranno essere contestualmente previsti tutti i possibili interventi di mitigazione di tali effetti al fine di contenerli entro le soglie di compatibilità ambientale stabilite dall'Amministrazione Comunale.

d) I volumi realizzati per l'esercizio dell'attività ippica non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso; la convenzione dovrà prevederne la demolizione o la rimozione con la cessazione dell'attività, nonché la bonifica ed il ripristino dell'area.

#### 11. Attività per la trasformazione di produzioni agricole e forestali (E3d)

a) La realizzazione di strutture a servizio delle attività per la trasformazione di produzioni agricole e forestali, è consentita esclusivamente all'interno delle zone specificatamente destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico (E3d), nel rispetto dei

requisiti igienico ambientali stabiliti dalla legislazione vigente.

- b) L'intervento é subordinato alla disciplinata della Scheda Norma n.78 del Sistema Ambientale appositamente redatta e deve essere esteso all'intera area destinata all'esercizio dell'attività.

#### **Art. 32 - Manufatti a carattere temporaneo per attività agricole legate al tempo libero**

1. Nelle aree di frangia degli insediamenti (zone E2) e nelle zone agricole del Subsistema del monte (E5), al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario, è consentita l'installazione di manufatti temporanei necessari all'esercizio delle attività agricole prevalentemente destinate all'autoconsumo.
2. E' ammessa l'installazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità podereale, a qualunque titolo condotti.
3. L'installazione dei manufatti di cui al precedente comma 1 è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - la superficie agricola mantenuta in produzione sia non inferiore a m<sup>2</sup> 5000, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione;
  - il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.);
  - sul fondo non siano presenti edifici o manufatti in grado di adempiere alla funzione di cui al punto precedente.
4. La realizzazione dei manufatti è subordinata ad autorizzazione edilizia. Nella richiesta l'interessato dovrà dichiarare:
  - a) le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
  - b) le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al comma 6;
  - c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno.
  - d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.
  - e) l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di utilizzazione del manufatto.
5. L'autorizzazione ha valenza temporale, tacitamente rinnovabile, collegata al permanere delle condizioni di cui al precedente comma 3. L'autorizzazione si intende decaduta nel caso vengano meno le suddette condizioni o in presenza di degrado.
6. I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - struttura in muratura tradizionale, con eventuale tamponamento in mandolato, aventi la superficie utile massima di m<sup>2</sup> 8 per i manufatti ricadenti nelle zone E5; m<sup>2</sup> 20 per i manufatti ricadenti nelle zone E2; l'altezza del manufatto non potrà superare in alcun punto i m 2,40;
  - il materiale di copertura dovrà essere coerente con le caratteristiche del

manufatto e con il contesto circostante, preferibilmente in laterizio;

- il pavimento dovrà essere realizzato in terra battuta o in pietra semplicemente appoggiata sul terreno; è fatto assoluto divieto di realizzare qualsiasi tipo di pavimentazione su massetto di cemento;

Non è ammessa la realizzazione di servizi igienici o l'allacciamento alla rete idrica ed elettrica. Il manufatto dovrà essere correttamente inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

7. Nelle aree di frangia degli insediamenti (E2) e nelle zone agricole interne alle U.T.O.E. (E6) è ammessa la realizzazione di orti urbani attraverso la sistemazione unitaria di aree agricole di superficie non inferiore a 1000 m<sup>2</sup> attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. L'area dovrà essere opportunamente organizzata e dotata delle necessarie attrezzature in funzione del numero di utilizzatori previsti (in ogni caso non inferiore a cinque utenti). All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture a carattere temporaneo adibite a ricovero attrezzi, tettoia, ecc., aventi le caratteristiche tipologiche di cui al precedente comma 6 e di superficie utile idonea in relazione al numero di utenti previsto. Nella redazione del progetto unitario dovrà essere posta particolare attenzione a garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale attraverso opportune sistemazioni a verde, la scelta di materiali e tipologie tipiche del paesaggio rurale, l'eventuale adozione di recinzioni in siepi vive, ecc.

Al fine di garantire adeguate condizioni di igiene e di salubrità ambientale, negli orti

urbani situati all'interno delle U.T.O.E. non è ammesso l'allevamento di animali da cortile.

### **Art. 33 – Manufatti precari**

1. E' ammessa l'installazione, per lo svolgimento delle attività agricole e di quelle ad esse connesse definite ai sensi dell'art. 2 della Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64, di manufatti temporanei realizzati con strutture in materiale Leggero semplicemente appoggiati a terra, per i quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. La volumetria massima ammissibile per questi manufatti è di 40 m<sup>3</sup>; l'altezza massima è 2,5 m. I manufatti dovranno essere costituiti da elementi Leggeri (lignei o metallici) assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione. Non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo. Il manufatto dovrà essere correttamente inserito nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo.
2. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre uno specifico regolamento che specifichi e disciplini nel dettaglio le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei manufatti. L'installazione dovrà essere realizzata previa comunicazione al Sindaco, nella quale l'interessato dovrà dichiarare:
  - a) le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo
  - b) le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto

- delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui sopra;
- c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno, salvo il caso di cui al successivo comma 3.
- d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.
3. La realizzazione di serre con copertura stagionale e di quelle destinate ad essere mantenute per un periodo di tempo predeterminato superiore all'anno con le caratteristiche costruttive di cui al comma 1, è ammessa previa comunicazione al Sindaco, secondo le procedure di cui allo stesso comma 1. Negli altri casi, per la realizzazione delle serre si applicano le disposizioni previste per le serre all'art. 31 comma 8 delle presenti Norme.

**Art. 34 - Prescrizioni, Direttive ed Indirizzi  
per la tutela delle componenti  
paesaggistiche ed ambientali del  
territorio**

1. Il presente articolo individua prescrizioni, direttive ed indirizzi per la tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio, in applicazione di quanto disposto agli artt. 11, 12 e 19 delle Norme del Piano Strutturale ed in coerenza con la disciplina di cui ai capi IV, V, VI, VII delle Norme del vigente P.T.C.. In particolare, sono individuate:
- a) Prescrizioni relative a zone specifiche del territorio

- b) Direttive per la formazione e l'adeguamento dei Regolamenti Comunali (Regolamento Edilizio, Regolamento di Polizia Rurale)
- c) Indirizzi di riferimento per la progettazione e l'attuazione degli interventi pubblici e privati relativi a:
- Interventi di difesa del suolo e regimazione idraulica
  - Interventi di trasformazione dell'assetto fondiario
  - Interventi di gestione forestale
- d) Per gli elementi naturali 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, individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli strumenti urbanistici comunali o assimilabili a questi in virtù delle loro caratteristiche, è obbligatoria la tutela.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 7 della legge 10 gennaio 2013 n° 10 recante "Disposizioni per la tutela e la salvaguardia degli alberi monumentali, dei filari e delle alberature di particolare pregio paesaggistico, naturalistico, monumentale, storico e culturale", sono alberi monumentali gli alberi che possiedono eccezionali caratteristiche morfologiche rispetto alla specie, quali la longevità, le dimensioni ragguardevoli ed al di sopra delle soglie minime di accrescimento previste per classi di età, il portamento e la forma peculiare, determinate anche dalle particolari condizioni di accrescimento in natura, nonché la rarità botanica, anche in riferimento a specie relitte o ad esemplari

cresciuti in particolari stazioni o al di fuori del loro areale. I menzionati aspetti di carattere botanico e naturale possono accompagnarsi a caratteristiche che attengono alle interazioni uomo-ambiente con particolare riferimento ai valori delle tradizioni locali.

In attesa della definizione di una specifica individuazione di dettaglio di tali elementi, anche attraverso atti e/o piani di settore, sono oggetto di tutela:

- Alberi di alto fusto disposti in filare lungo percorsi pubblici o privati, corsi d'acqua o confini di proprietà, il cui impianto originario sia storicizzato, ovvero abbiano età superiore a cinquant'anni;
- Alberi di alto fusto isolati aventi valore di segno paesaggistico e territoriale, in particolare se disposti in corrispondenza di crocevia, confini di proprietà, manufatti di interesse storico.
- Alberi di alto fusto all'interno di parchi e giardini di interesse storico - culturale (ville, complessi storici, parchi pubblici, ecc.).

Gli interventi di tutela devono essere estesi 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. Sono obbligatori interventi di manutenzione e difesa fitosanitarie tesi alla conservazione di tali elementi naturali. L'eventuale loro abbattimento potrà essere autorizzato per comprovati motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità. Gli esemplari arborei abbattuti dovranno essere ripristinati con esemplari della stessa specie, quando possibile;

ove l'abbattimento riguardi interi filari o parti di essi, la nuova piantagione dovrà essere effettuata con il medesimo orientamento del filare preesistente, o della sua parte, e con un sesto di impianto corretto, che non renda necessari interventi di potatura se non di formazione o con carattere di straordinarietà. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli elementi in oggetto, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione comunale.

## 2. Prescrizioni relative a zone specifiche del territorio

### a) Siti da Bonificare

Le aree individuate negli elaborati del Regolamento Urbanistico come siti da bonificare, sono deputate prioritariamente ad accogliere attività di recupero di rifiuti, compreso il loro stoccaggio. In tali aree ogni intervento è subordinato alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionata nel quale siano specificati la tipologia ed il dimensionamento degli impianti e delle relative strutture di servizio, le opere necessarie per la mitigazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale, le operazioni di bonifica da attuare ai sensi del D. Lgs 5 febbraio 1997, n. 22 e della Legge regionale 18 maggio 1998, n. 25.

Le operazioni di bonifica, dovranno sempre precedere la realizzazione degli impianti. La bonifica potrà procedere per lotti funzionali, così come stabilito dall'art. 20 c. 11 della

Legge regionale 18 maggio 1998, n.25. Per le procedure autorizzative, si rimanda alla vigente normativa in materia, con particolare riferimento al D. Lgs 5 febbraio 1997, n. 22 e Legge regionale 18 maggio 1998, n. 25.

Per il sito individuato come discarica di Colignola, in deroga a quanto sopra stabilito, e' consentita la realizzazione di impianti di trattamento rifiuti , a carattere sperimentale e/o innovativo, a prescindere dalla preventiva bonifica dell'area. Gli interventi in deroga non dovranno comunque compromettere le future operazioni di bonifica del sito, ne' interagire in alcun modo, con il corpo della discarica.

b) Sassaie

Sono vietati gli interventi nelle aree delimitate come "sassaie" nella cartografia geomorfologica del Piano Strutturale. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano necessari interventi all'interno delle aree suddette, tale intervento è soggetto ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentantazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione geologico - geotecnica comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

c) ANPIL Monte Castellare – Valle delle Fonti  
Fino all'approvazione del Regolamento di Gestione, nelle ANPIL Monte Castellare - Valle delle Fonti, al fine di salvaguardare gli

ecosistemi presenti, valgono le seguenti disposizioni:

- tutti gli interventi sui soprassuoli a bosco e ad oliveto , compresi nel perimetro delle ANPIL, devono essere preventivamente sottoposti al parere vincolante del Comitato di gestione delle ANPIL.
- è vietata la raccolta della felce regale, presente come stazione relitta, nella Valle delle Fonti e di tutte le specie appartenenti alla famiglia delle orchidacee. Per la stazione di Felce regale, sono ammessi interventi atti a favorirne il mantenimento. Tali interventi sono comunque sottoposti al parere vincolante del Comitato di gestione delle ANPIL.

3. Direttive per la formazione e l'adeguamento dei Regolamenti Comunali (Regolamento Edilizio, Regolamento di Polizia Rurale).

Nella formazione o nell'adeguamento dei Regolamenti Comunali previsti dalla legislazione vigente (Regolamento Edilizio, Regolamento di polizia rurale), nonché nella predisposizione di specifici strumenti di disciplina riferiti alla totalità od a parti del territorio comunale, dovranno essere rispettate le seguenti direttive:

- a) Per gli elementi della rete idraulica di drenaggio superficiale (fossi, canali di bonifica, corsi d'acqua minori) è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde, se non per comprovate esigenze e comunque da effettuarsi previa autorizzazione comunale. Per i predetti elementi, qualora non di proprietà pubblica, è fatto obbligo di manutenzione da parte dei



proprietari dei fondi interessati; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione comunale.

- b) Per le strade vicinali e poderali è vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura, delle caratteristiche formali e materiali, se non per comprovate esigenze e comunque da effettuarsi previa autorizzazione comunale. Per i predetti elementi, qualora non di proprietà pubblica, è fatto obbligo di manutenzione da parte dei proprietari dei fondi interessati; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali dei percorsi, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.
- c) Per i manufatti quali tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli strumenti urbanistici comunali o assimilabili a questi in virtù delle loro caratteristiche, sono consentiti unicamente: la manutenzione; il ripristino con le tecniche del restauro; la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite; la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, ovvero degli

elementi più squisitamente tecnologici. Gli interventi sui manufatti devono essere 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. Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione comunale.

- d) Per gli elementi naturali 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, individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli strumenti urbanistici comunali o assimilabili a questi in virtù delle loro caratteristiche, è obbligatoria la tutela. Gli interventi di tutela devono essere estesi 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. Sono obbligatori interventi di manutenzione e difesa fitosanitarie tesi alla conservazione di tali elementi naturali. L'eventuale loro abbattimento potrà essere autorizzato per comprovati motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità. Gli esemplari arborei abbattuti dovranno essere ripristinati con esemplari della stessa specie, quando possibile; ove l'abbattimento riguardi interi filari o parti di essi, la nuova piantagione dovrà essere effettuata con il medesimo orientamento del filare preesistente, o della sua parte, e con un sesto di impianto corretto, che non renda necessari interventi di potatura se non di formazione o con carattere di straordinarietà. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli

elementi in oggetto, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione comunale.

e) Per il Subsistema del Monte, al fine della difesa del suolo, della conservazione dell'assetto geomorfologico e del sistema di regimazione idraulica dei versanti, valgono le seguenti direttive:

– E' vietata la demolizione, la modificazione e la manomissione, anche parziale, dei muri di contenimento a secco (muretti a secco) esistenti. E' consentita la manutenzione dei medesimi, quando limitata alla liberazione degli interstizi tra pietra e pietra da terreno e/o vegetazione spontanea che ne limitino la capacità drenante, nonché il riposizionamento in sede di pietre originariamente costituenti l'opera, eventualmente rimosse per cause naturali od accidentali. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano necessari interventi di modifica del sistema dei muretti a secco, tale modifica è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione geologico - geotecnica comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante

interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

– E' vietata ogni modificazione morfologica, anche parziale, del sistema dei terrazzamenti in terra, privi di muri di contenimento. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano necessari interventi di modifica del sistema dei terrazzamenti, tale modifica è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione geologico - geotecnica comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

– Gli interventi che prevedano l'esecuzione di sbancamenti di tratti di versante, l'esecuzione di scavi localizzati o trincee, compresa l'apertura o l'ampliamento della viabilità di accesso a manufatti esistenti, sono ammessi esclusivamente in relazione alla ristrutturazione di unità abitative legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico. Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e

- relazione geologico - geotecnica comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato, la stabilità dei fronti di scavo mediante adeguate verifiche, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.
- La realizzazione di nuove strade potrà essere ammessa solamente all'interno di un piano complessivo di valorizzazione degli itinerari turistico naturalistici del monte (tratti di raccordo di percorsi esistenti, ecc.) o per interventi di rilevante interesse pubblico.
  - Al fine di tutelare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del monte, il Regolamento Edilizio dovrà prevedere una specifica disciplina in merito alla realizzazione di opere di arredo ed illuminazione, recinzioni, pavimentazioni esterne, sistemazioni vegetazionali, siano esse di servizio alla viabilità che a pertinenze private. In particolare, per quanto riguarda le recinzioni, non è ammessa, in relazione alle esigenze di protezione e di intervento antincendio, la chiusura di fondi privati ad eccezione delle aree di stretta pertinenza di edifici di civile abitazione. E' ammessa comunque la delimitazione dei confini di proprietà con siepi vive e muretti a secco. La realizzazione di segnaletica e cartellonistica è disciplinata da uno specifico piano approvato dall'Amministrazione comunale.
- Sono vietati gli interventi che interferiscano con le scaturigini naturali di acque sotterranee, ancorché non captate. Qualora esistano comprovati motivi di messa in sicurezza di tratti di versante, di manufatti od opere, minacciati dalla saturazione dei terreni ad opera di emergenze idriche naturali, gli interventi di captazione, drenaggio, incanalamento delle acque di emergenza verso impluvi naturali sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, comprensiva di relazione geologica ed idrogeologica comprovante la necessità dell'intervento e che dimostri la compatibilità dell'intervento medesimo con le condizioni generali, ambientali geomorfologiche ed idrogeologiche, del versante.
  - Sono vietati gli interventi all'interno degli alvei dei torrenti, o comunque dei corsi d'acqua montani, compreso il tombamento di tratti di qualsiasi lunghezza dei medesimi. Sono ammessi gli interventi di manutenzione delle opere idrauliche eventualmente presenti, limitatamente alla pulizia da terra o vegetazione che ne comprometta l'efficienza; sono ammessi gli interventi di pulizia dell'alveo limitatamente al taglio di vegetazione erbacea ed arbustiva e all'asportazione di vegetazione morta eventualmente caduta all'interno e costituenti ostacolo al regolare deflusso delle acque. E' proibita l'asportazione di terra e/o pietrame dall'interno dell'alveo, anche a scopo di pulizia, ad eccezione degli

interventi di rimozione di materiale derivante da frane e smottamenti; in quest'ultimo caso l'intervento è soggetto ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, comprensiva di documentazione fotografica e relazione geologica-geotecnica comprovante la necessità dell'intervento e la sua esecuzione in condizioni di sicurezza.

- sono vietati gli interventi di qualsiasi natura che interferiscano o danneggino il sistema di condotti ipogei, di cavità sotterranee, ovvero grotte carsiche, ventaiole, inghiottitoi ecc.... Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano indispensabili interventi che interessino direttamente le cavità sotterranee, tale intervento è soggetto ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, completa di relazione geologica che, oltre ad illustrare il contesto geologico ed idrogeologico locale, individui gli elementi progettuali volti a minimizzare l'impatto dell'opera con l'ambiente sotterraneo, con particolare attenzione alla protezione (qualitativa e quantitativa) delle acque sotterranee eventualmente presenti. Allo scopo della preservazione e della protezione degli ambienti sotterranei sopra elencati, si adotta, quale strumento conoscitivo, il lavoro "censimento e rilievo delle aree carsiche della fascia dei monti pisani ricadente nel comune di San Giuliano terme - proposta per la realizzazione di

itinerari naturalistici" realizzato dal Gruppo Speleologico del CAI di Pisa e dai geologi A. Buscemi e R. Balatri per conto dell'amministrazione Comunale, nel dicembre 1996.

- Al fine di tutelare l'intera area dagli incendi, è consentita la realizzazione di tutte le opere ed interventi strettamente funzionali alla salvaguardia dagli incendi boschivi (cesse parafuoco; invasi per la raccolta dell'acqua e punti di approvvigionamento, piste forestali, ecc.). Tali opere dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione comunale che si avvarrà, oltre ai pareri degli Organi Istituzionali, anche del parere del Comitato Tecnico di coordinamento, istituito con Convenzione n° rep 4811/89 e di eventuali pareri di esperti di propria fiducia. Nella progettazione degli interventi dovrà essere privilegiato l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica e verificato l'inserimento paesistico dell'opera. (riferimento normativo: Legge regionale 13 agosto 1996, n. 73)
- f) La captazione di acque sotterranee mediante pozzi è soggetta ad autorizzazione comunale. Chiunque intenda utilizzare le acque sotterranee a scopo agricolo, industriale (o comunque non domestico), mediante la realizzazione di uno o più pozzi di captazione (pozzi a sterro, pozzi romani, pozzi trivellati o realizzati col metodo della percussione) è tenuto a richiederne autorizzazione, mediante presentazione di una domanda al sindaco, nella quale siano specificati gli estremi del richiedente, l'individuazione catastale del terreno ove si intende realizzare l'opera, la proprietà del

terreno, l'uso delle acque emunte (agricolo, industriale o domestico) e le quantità che si prevedono necessarie all'uso richiesto. Alla domanda deve essere allegata una relazione geologica ed idrogeologica che, oltre ad illustrare il contesto geologico ed idrogeologico ove si intende realizzare l'opera, specifichi, per quanto possibile in base ai dati disponibili: l'orizzonte acquifero obiettivo della ricerca, il metodo di perforazione previsto, lo schema di completamento del pozzo, le caratteristiche costruttive del pozzo e della testa-pozzo atte a salvaguardare l'orizzonte acquifero dalla percolazione di sostanze inquinanti, la compatibilità delle quantità emunte con le condizioni idrogeologiche locali ed il contesto ambientale, il rispetto del D.M. 11.03.88, paragrafo "L". E' permessa la captazione di un solo livello acquifero. La testa-pozzo deve permettere l'inserimento di una sonda per la rilevazione del livello d'acqua. Entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori il titolare della autorizzazione deve far pervenire al comune una relazione di fine lavori che illustri lo schema costruttivo del pozzo come effettivamente realizzato, la descrizione litologica dei terreni attraversati dalla perforazione, caratteristiche tecniche e profondità della pompa installata, la quantità d'acqua emunta e regime di utilizzo del pozzo, comprensivo della indicazione dei livelli dinamici corrispondenti alle portate emunte.

Qualora si intenda realizzare un pozzo al solo uso domestico (secondo quanto specificato nell'art. 93 del RD 11 dicembre 1933, n. 1775), tale opera non è soggetta ad autorizzazione comunale. Colui che intende realizzare il pozzo ad uso domestico è

tenuto a comunicare al Sindaco l'inizio dei lavori ed al termine dei medesimi, è tenuto a comunicare, mediante relazione tecnica le caratteristiche dell'opera (profondità, diametro, colonna litostratigrafica, falde rinvenute, caratteristiche e profondità di installazione della pompa, portate emunte, ecc.).

In ogni caso, qualora la perforazione da eseguire oltrepassi la profondità di 30 m, è obbligatorio darne comunicazione al Servizio Geologico entro 30 gg dall'inizio dei lavori e farne pervenire, entro 30 gg dall'ultimazione degli stessi, una relazione corredata della relativa documentazione; Legge 4 agosto 1984, n°464.

- g) La captazione e l'utilizzo di sorgenti o scaturigini naturali di acque sotterranee è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una domanda al sindaco, nella quale siano specificati: gli estremi del richiedente, l'individuazione catastale del terreno ove si intende realizzare l'opera di presa, la proprietà del terreno, l'uso delle acque emunte (agricolo o domestico) e le quantità che si prevedono necessarie all'uso richiesto. Alla domanda sarà allegato uno schema progettuale dell'opera di presa ed una relazione geologica ed idrogeologica che illustri, oltre al contesto ambientale, le condizioni geologiche di emergenza delle acque e, ove possibile, una valutazione del regime idrologico della sorgente.
- h) La realizzazione di recinzioni di qualsiasi tipo e materiale relative ad aree pertinenti di edifici storici (compresi in zone omogenee A o classificati fra quelli di cui al punto a) comma 4 art. 19 ed al punto a) comma 1 art. 29 delle presenti norme) è subordinata ad autorizzazione comunale.

- i) Nelle zone agricole facenti parte del Sistema della Pianura non è ammessa la recinzione dei fondi agricoli, fatte salve le aree destinate ad attività di allevamento e pascolo. E' ammessa comunque la delimitazione dei confini di proprietà con siepi vive.
  - j) Al fine di tutelare i caratteri tradizionali del paesaggio rurale, nelle zone agricole la realizzazione di piscine è ammessa esclusivamente a servizio di attività agrituristiche e subordinatamente alla verifica del loro corretto inserimento ambientale.
4. Indirizzi di riferimento per la progettazione e l'attuazione degli interventi pubblici e privati relativi a interventi di difesa del suolo e regimazione idraulica, interventi di trasformazione dell'assetto fondiario, interventi di gestione forestale
- a) Nella realizzazione di nuove opere pubbliche o private di difesa del suolo e regimazione idraulica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza, si dovrà fare ricorso all'uso di tecniche di Ingegneria Naturalistica . Nel rispetto della direttiva della Regione Toscana sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica, approvata con delibera del C.R. del 20 maggio 1997, n. 155, dovranno essere di norma evitati interventi che prevedano manufatti in calcestruzzo, scogliere in pietrame o gabbionate non rinverdite, rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo, tombamenti di corsi d'acqua, rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua, taglio totale della vegetazione riparia, arbustiva e arborea. Solo nel caso in cui, per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza, si

renda necessario realizzare gli interventi di cui sopra, il progetto dell'opera dovrà contenere uno o più specifici elaborati tecnici atti a dimostrare l'indispensabilità dell'intervento. Il progetto dovrà dimostrare altresì di avere adottato tutte le possibili tecniche di mitigazione dell'impatto paesaggistico e biologico dell'opera.

- b) Nel rispetto della direttiva della Regione Toscana sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica, approvata con delibera di C.R. del 20 maggio 1997, n. 155, i progetti relativi agli interventi strutturali di consolidamento delle sponde, ed in generale gli interventi sui biotopi, le fasce verdi ripariali e le aree di naturale espansione con relative zone umide collegate, dovranno, nel rispetto delle esigenze di sicurezza idraulica, garantire il mantenimento e la ricostituzione dei caratteri di naturalità degli ecosistemi fluviali, tenuto conto delle specie autoctone presenti nell'area di intervento.

In questa ottica:

- al di fuori dell'alveo normalmente attivo, gli interventi di abbattimento degli esemplari arborei di alto fusto, dovranno essere limitati agli individui che possono compromettere, per stato fitosanitario, inclinazione, scarsa radicazione, la sicurezza idraulica.
- nelle zone golenali, dove la vegetazione arborea non risulta essere ostacolo all'invaso, si devono mantenere forme di bosco igrofilo maturo presenti e favorire il mantenimento e la ricostituzione di ecosistemi vicini alla naturalità
- dovranno essere mantenute le associazioni naturali presenti lungo il corso dei fiumi, con particolare riferimento ai depositi ghiaiosi del Serchio a Colognole e a Pontasserchio.

- c) Negli interventi di trasformazione fondiaria dovranno essere evitate:
- l'alterazione dell'assetto morfologico dei suoli, fatta salva la eventuale necessità di interventi di ripristino e consolidamento, o altre comprovate esigenze, da effettuarsi con tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche dei luoghi e previa autorizzazione comunale.
  - l'alterazione delle modalità di regimazione idraulica della superficie agricola, se non per comprovate esigenze, da effettuarsi in ogni caso con modalità compatibili con le caratteristiche morfologiche ed ambientali dei luoghi e previa autorizzazione comunale
- d) Nel rispetto del P.T.C. e della Legge regionale 3 maggio 2000, n. 5 "Legge forestale della Toscana", vengono emanati i seguenti indirizzi:
- **CASTAGNETI:** Al fine di tutelare la valenza storico paesaggistica dei boschi di castagno, sono da favorire tutti gli interventi di recupero del bosco che prevedano l'eliminazione del legno colpito da fitopatie ed il miglioramento varietale. Sono vietati interventi diretti alla sostituzione del Castagno (*Castanea sativa*) con altre specie arboree. Solo nel caso di dimostrata irreversibile compromissione fitopatologica del soprassuolo arboreo, e' consentita la sostituzione del castagno con altre specie latifoglie autoctone, da scegliere in funzione delle caratteristiche pedologiche e del microclima.
- (riferimento normativo: RDL 18 giugno 1931 convertito in Legge n° 1667/1931)
- **PINETE:** Al fine di tutelare i soprassuoli boschivi del Monte Pisano dalla rapida propagazione degli incendi, per una riforestazione dell'area collinare con essenze più tradizionali e per lo scarso valore del prodotto finale che si ottiene da una specie non vocata per l'area in oggetto, sono da favorire interventi tesi alla sostituzione del Pino marittimo (*Pinus pinaster*) con specie latifoglie autoctone. Ove le caratteristiche pedologiche del substrato ed il microclima lo consentano, sono e' da privilegiare la sostituzione del Pino marittimo con Quercia da sughero (*Quercus pseudosuber*), Leccio (*Quercus ilex*), Orniello (*Fraxinus ornus*).
  - **POPOLAMENTI PURI DI ROBINIA O MISTI CON ROBINIA:** Nelle aree boschive oggetto degli interventi forestali di cui di cui sopra è rilevabile la presenza sporadica di robinia (*Robinia pseudoacacia*). In tal caso, al fine di limitarne l'espansione a favore della specie che si vuole salvaguardare, dovranno essere adottati tutti i possibili interventi tesi alla sua eliminazione a favore della specie che si vuole salvaguardare. Ove la Robinia abbia assunto i caratteri di un popolamento puro o nettamente dominante, per la valenza del biotopo nella limitazione dei danni da incendio, per il contributo alla biodiversità e per difficoltà insite nelle operazioni di eliminazione completa di un tale soprassuolo, sono da favorire interventi di mantenimento e, ove compatibile con la morfologia e la

stabilità dei versanti, di avvio ad alto fusto.

– POPOLAMENTI DI VEGETAZIONE IGROFILA:

Nell'area collinare delle frazioni di Ripafratta (loc. Farneta); Molina di Quosa (aree lungo il Rio dei Mulini), Asciano (Valle delle Fonti), sono presenti popolamenti di vegetazione igrofila; Ontano nero (*Alnus glutinosa*); Alloro (*Laurus nobilis*); Agrifoglio (*Ilex aquifolium*). In tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione degli ecosistemi umidi con particolare riferimento alle fasce verdi ripariali. Solo nel caso di dimostrato rischio per la sicurezza, possono essere autorizzati particolari interventi che prevedano anche l'eliminazione di esemplari arborei di pregio.

– POPOLAMENTI DI QUERCIA DA SUGHERO: Nel capoluogo (loc. La Croce) e nelle frazioni di Agnano (via Tauber), Asciano (Monte Castellare), sono presenti popolamenti di Quercia da sughero. Per l'elevata valenza storico paesaggistica di tali popolamenti e per la loro comprovata tolleranza al passaggio del fuoco, sono consentiti tutti gli interventi funzionali alla conservazione e all'avvio verso un popolamento puro. Non sono invece consentiti interventi di abbattimento e sostituzione della specie (riferimento normativo: Legge 18 luglio 1956, n. 759).

– OLIVETI: Per la valenza storico-paesaggistica e per le sistemazioni idrogeologiche che caratterizzano gli

oliveti sono consentiti interventi tesi al mantenimento della coltura e delle connesse sistemazioni murarie (muri a secco) e terrazzamenti. Nel caso di abbandono pluriennale dell'attività colturale degli oliveti, dovrà essere comunque favorito il recupero di tali colture ed il ripristino e delle tradizionali sistemazioni del terreno.



# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## STATO MODIFICATO

In ~~nero-barrato~~ gli stralci adottati, in *corsivo sottolineato nero* le integrazioni adottate, in ~~rosso-barrato~~ gli stralci apportati a seguito delle osservazioni, in *corsivo sottolineato rosso* le integrazioni apportate a seguito delle osservazioni

**Art. 26 – Disciplina del Sistema Ambientale**

1. In applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli subsistemi del Sistema Ambientale di cui all'art. 14 delle Norme del Piano Strutturale, vengono individuate le seguenti zone omogenee:

- a) All'interno del subsistema della pianura:
- zone agricole ordinarie (zone E1), in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 1
  - aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con insediamenti consolidati (zone E2), in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 1 punto 1
  - zone agricole speciali (zone E3), in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 1 punti 4, 6, 7
  - zone agricole di interesse paesaggistico (zone E4), in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 1 punto 2
- b) All'interno del subsistema del monte:
- zone agricole di interesse paesaggistico (zone E5), in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 2
- c) Zone agricole interne alle U.T.O.E. (zone E6)

2. Il subsistema del monte è classificato “ad esclusiva funzione agricola” ai sensi della ~~Legge regionale 6 maggio 1995, n.64 e succ. mod. dell'art. 14 del Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 114/98~~, poiché caratterizzato da particolari sistemazioni agrarie e da superfici boscate. In tale zona sono ammesse solo attività agricole o connesse con l'agricoltura.

3. Le disposizioni contenute nei seguenti articoli specificano ed integrano quelle contenute nel quadro normativo nazionale e regionale vigente, con particolare riferimento ~~a: alla Legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 “Norme per il governo del territorio” con le successive integrazioni e modifiche, alla Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64 “Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola” con le successive integrazioni e modifiche, alla Legge regionale 21 maggio 1980, n.59 “Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente” ed alla Legge regionale 17 ottobre 1994, n.76 “Disciplina delle attività agrituristiche”, nonché alle disposizioni, ai parametri ed agli indirizzi normativi relativi alle zone agricole contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.~~

- L.R. 65/2014 “Norme per il Governo del Territorio” con le con le successive integrazioni e modifiche, e relativi regolamenti di attuazione;

- L.R. 23 giugno 2003 n° 30 (agriturismo) con le con le successive integrazioni e modifiche, e relativo regolamento di attuazione;

- L.R. 42/2000 e s.m.i. (turismo);

- L.R. 27 luglio 2007, n° 45 (I.A.P.)

- Parametri, indirizzi e prescrizioni normative contenute nel PIT della Regione Toscana e nel P.T.C. della Provincia di Pisa;

4. Nelle aree agricole di rispetto ambientale individuate all'interno degli ambiti disciplinati dalle varianti ex L.R. 59/80 vige la disciplina delle zone agricole di interesse paesaggistico E5 (per quelle ricadenti all'interno del sub sistema del monte) e delle zone agricole interne alle UTOE E6 (per quelle ricadenti all'interno del sub sistema della pianura).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Osservazione n. 14

## Art. 27 - Disciplina delle attività agricole, connesse e compatibili

1. Nelle zone agricole, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse definite ai sensi dell'art. 2 della Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64 del Capo I del D. L. 18 maggio 2001, n° 228, ivi comprese le attività agrituristiche come disciplinate dalla vigente normativa regionale,<sup>2</sup> sono ammesse, all'interno del patrimonio edilizio esistente, le seguenti funzioni:

- abitazioni ad uso civile residenza
- ~~attività ricettive integrate con la residenza (con un massimo di 6 camere)~~
- strutture ricettive extra - alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione ai sensi della L.R. 42/2000

2. Sono ammissibili destinazioni d'uso diverse da quelle sopra definite limitatamente a quelle di cui all'art. 65 comma 4 del vigente PTC e subordinatamente alla verifica della compatibilità ambientale, tipologica ed urbanistica, da attuarsi con le procedure previste per i Piani di Recupero nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 30 comma 4. In particolare, per quanto riguarda la destinazione commerciale, sono ammissibili esclusivamente le strutture commerciali di piccole dimensioni (con superficie di vendita fino a 300 250 m<sup>2</sup>), nel rispetto delle disposizioni degli specifici piani di settore.

In particolare per le zone E di cui al comma 1 del precedente art. 26 del vigente P.R.G. sono ammessi insediamenti commerciali con le caratteristiche di esercizi di vicinato da insediare esclusivamente all'interno del patrimonio edilizio esistente e nel rispetto delle disposizioni degli specifici piani di settore e le disposizioni del Regolamento del Commercio (art.8).

Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti

norme, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al successivo art. 30.

3. In relazione agli obiettivi di valorizzazione turistica e ambientale del territorio espressi dal Piano Strutturale, non sono ammesse attività di allevamento non classificabili come attività agricole ai sensi del ~~DPR 22 dicembre 1986, n. 947~~ D. L. 18 maggio 2001, n° 228, ivi comprese attività di cinotecnica, ad eccezione delle attività di cui all'art. ~~32 31~~ comma 10 8 delle presenti norme (attività ippiche).

## Art. 28 - Disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle zone agricole di cui al precedente articolo si attuano attraverso:

- a) Intervento diretto intervento diretto convenzionato
- b) Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale
- c) Piano Attuativo ai sensi dell'art. ~~34 107~~ della ~~LR 5/95 LR 65/14~~ (Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale nei casi di cui al successivo punto 4, Piano Particolareggiato, Piano di Recupero)

### 2. Interventi diretti:

Si attuano attraverso intervento diretto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla categoria E (~~Ristrutturazione Urbanistica~~)<sup>3</sup> di cui all'art. 13 delle presenti NTA, limitatamente a quelli ammessi per i singoli edifici dalle relative schede ed a quelli di cui all'art. 71 della LR 65/14 all'art. 5 comma 3 della LR 64/95 e successive modifiche, nonché gli interventi di trasformazione non edilizia di cui al successivo art. ~~8 34~~ Non sono in ogni caso ammessi interventi di

<sup>2</sup> Osservazione n. 1

<sup>3</sup> Contributo Regione Toscana

ristrutturazione urbanistica da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo<sup>4</sup>

Si attuano attraverso Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'articolo 121 della legge regionale 65/2014 gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 29 comma 5 ed all'articolo 30 comma 4 delle presenti Norme.

### 3. Interventi subordinati a Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale

– sono subordinati a Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale gli interventi di cui all'art. 72 (trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale e ristrutturazioni urbanistiche) ad all'art. 73 commi 2 e 4 della LR 65/14 (Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale).

– Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 74 della LR 65/14 assume valore di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 107 della LR 65/14 quando in esso siano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola o interventi di nuova edificazione ad uso abitativo

Gli interventi di nuova edificazione ad uso abitativo sono subordinati al rilascio del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 ter del DPR 380/01 e s.m.i

### 3.4. Interventi subordinati a Piano Attuativo

– ~~sono subordinati a Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale gli interventi di cui all'art. 3 della LR 64/95 (Nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di annesso agricolo, serre fisse), fatta eccezione per gli interventi previsti ai commi 12 e 13 (manufatti temporanei e serre stagionali), nonché gli interventi di categoria E (Ristrutturazione Urbanistica) diversi da quelli di cui al precedente comma 2.~~

– ~~sono subordinati a Piano Attuativo Particolareggiato gli interventi di realizzazione o di ampliamento di industrie agrarie non collegate alla conduzione del fondo, di impianti interaziendali di trasformazione dei prodotti agricoli, di strutture a servizio della meccanizzazione agricola, di strutture a servizio di attività ippiche, di strutture a servizio di attività ortoflorovivaistiche nei casi di cui al successivo art. 7 comma 5-31. Sono inoltre subordinati a Piano Attuativo gli interventi di mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 comma 4.<sup>5</sup>~~

– sono subordinati a Piano di Recupero gli interventi all'interno delle specifiche zone di recupero individuate dal R.U. o da successivi atti dell'A.C. ai sensi della legislazione vigente, finalizzati al superamento delle condizioni di degrado. Preliminarmente all'adozione del Piano di Recupero l'A.C. individua con atto di consiglio comunale la relativa zona di recupero ai sensi dell'art. 27 comma 2 della L. 457/78 e dell'art. 21 della L.R. 65/14, corrispondente alle zone connotate da condizioni di degrado di cui all'art. 119 della L.R. 65/14. L'approvazione dei Piani di Recupero le cui previsioni di intervento sono conformi alla disciplina di cui alle presenti NTA ed agli allegati di RU non costituisce variante allo strumento di pianificazione urbanistica in quanto mera attuazione delle disposizioni in esso contenute. L'A.C. provvede, anche mediante atti di ricognizione periodici, all'aggiornamento degli elaborati cartografici relativamente alle zone di recupero individuate nel territorio urbano e rurale<sup>6</sup>

~~2. Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 4 della LR 64/95 e succ. mod. assume valore di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 31 della LR 5/95 quando in esso siano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova~~

<sup>4</sup> Contributo Regione Toscana

<sup>5</sup> Osservazione n. 6

<sup>6</sup> Osservazione di Ufficio

~~edificazione diversi da quelli di cui al precedente comma 2.~~

## **Art. 29 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. La disciplina del patrimonio edilizio esistente è relativa a:

- a) edifici e complessi edilizi di interesse storico e ambientale
- b) edifici e complessi edilizi di formazione recente classificati in categorie omogenee sotto l'aspetto tipologico e funzionale.

2. Per gli edifici di cui al punto a) del precedente comma 1 sono ammessi unicamente interventi di carattere conservativo.

Per ciascun edificio o complesso di edifici è predisposta una scheda (Allegato n. 5 delle N.T.A.) in cui sono indicati:

- l'ubicazione degli edifici e l'individuazione delle relative aree di pertinenza
- la datazione storica ed i caratteri tipologici degli edifici
- la destinazione d'uso in atto
- gli eventuali elementi architettonici, tipologici o decorativi da tutelare
- le eventuali condizioni di degrado, nonché l'eventuale incompatibilità con la destinazione d'uso in atto.
- le categorie di intervento ammissibili (sia per gli edifici che per le pertinenze)
- le eventuali prescrizioni relative alla modalità di attuazione delle trasformazioni ed ai criteri per la individuazione delle unità minime di intervento.

Per gli edifici notificati ai sensi ~~della Legge 1 giugno 1939, n. 1089~~ del D.Lgs 42/2004 sono ammessi interventi fino alla categoria C (restauro) come definita all'art. 11 delle presenti

norme; per gli altri edifici sono ammessi gli interventi previsti dalle relative schede, ai quali devono essere ricondotti e subordinati anche gli eventuali ampliamenti ai sensi ~~del comma 3 art. 5 della Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64 e succ. mod del comma 2 art. 71 della LR 65/14.~~ In assenza di tali indicazioni, sono ammessi unicamente interventi fino alla categoria della Ristrutturazione Edilizia D2 come definita all'art. 12 delle presenti norme.

*La categoria di intervento prevista dall'Allegato 5 delle NTA può essere oggetto di modifica attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero, previo specifico approfondimento delle caratteristiche storiche, tipologiche ed architettoniche dell'organismo edilizio e delle sue condizioni di degrado, fermo restando il suo carattere conservativo ai sensi degli artt. 10, 11 e 12 delle NTA.*

~~Per gli edifici ricadenti nella zona agricola di interesse paesaggistico E4 del Subsistema della Pianura (bonifica di Asciano) possono essere ammessi, in deroga alle disposizioni di cui sopra, interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva ai sensi dell'art. 135 comma 1 lettera h della L.R. 65/14, qualora sia dimostrata l'impossibilità, in relazione alle problematiche geologiche in atto, di procedere ad interventi di tipo conservativo. Gli interventi sono subordinati all'approvazione di Piano di Recupero contenente specifiche valutazioni dei fattori geologici e strutturali che rendono indispensabile il ricorso ad interventi ricostruttivi. Nel caso di edifici per i quali gli elaborati di R.U. prevedano categorie di carattere conservativo, gli interventi di cui al presente alinea sono limitati alla parziale e/o totale demolizione con fedele ricostruzione ai sensi dell'art. 135 comma 1 lettera h punto 1) della L.R. 65/14 nel rispetto dei caratteri tipologici e formali degli organismi edilizi preesistenti.<sup>7</sup>~~

Sul patrimonio edilizio di cui al presente comma l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita nel

rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 5.6.<sup>8</sup>

3. Il patrimonio edilizio esistente di cui al punto b) del precedente comma 1 è così classificato:

- a) edifici a prevalente uso residenziale:
    - a destinazione agricola
    - a destinazione non agricola
  - b) edifici ad uso non residenziale:
    - a destinazione agricola
    - a destinazione non agricola
- a) Per gli edifici a prevalente uso residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D3, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti.  
Sono ammessi inoltre:
- Per gli edifici a destinazione d'uso agricola, gli interventi ampliamenti "una tantum" previsti all'art. 5 comma 3 della Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64 71 comma 2 della LR 65/14, purché attuati dall'imprenditore agricolo professionale; sono ammessi ~~il cambiamento di destinazione d'uso ed interventi di categoria E diversi dagli ampliamenti di cui sopra~~ gli interventi previsti dall'art. 72 comma 1 della LR 65/14, subordinatamente alla presentazione di un Programma Aziendale Pluriennale<sup>9</sup> di Miglioramento Agricolo Ambientale.
  - Per gli edifici a destinazione d'uso non agricola, ampliamenti "una-tantum" fino ad un massimo di 20 mq di superficie utile (definita ai sensi art. 11 DPGR 15.11.2013 n. 64/R) per ~~di~~ ciascuna unità immobiliare a destinazione residenziale, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo. E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso di

<sup>8</sup> Osservazione di Ufficio

<sup>9</sup> Osservazione di Ufficio

eventuali porzioni non residenziali degli edifici unicamente se finalizzato al recupero residenziale o ad attività connesse con la residenza.

- b) Per gli edifici ad uso non residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D3, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti.

Sono ammessi inoltre:

- Per gli edifici a destinazione agricola sono ammessi gli interventi ~~"una tantum"~~<sup>10</sup> di cui ~~alla lettera c) comma 2 art. 5 della Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64 e succ. mod all'art. 71 comma 2 della LR 65/14,~~ purché attuati dall'imprenditore agricolo professionale.<sup>11</sup> Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed ampliamento volumetrico previsti all'art. 72 comma 1 della LR 65/14 ~~diversi da quelli sopra citati~~<sup>12</sup> ed il cambio di destinazione d'uso sono subordinati alla presentazione di apposito Programma Aziendale Pluriennale<sup>13</sup> di Miglioramento Agricolo Ambientale.
- Per gli edifici a destinazione non agricola interessati da attività produttive o di servizio in atto all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, sono ammessi, esclusivamente ai fini di una riqualificazione tipologica, tecnologica e funzionale, interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento "una tantum" del 20% della Superficie Utile esistente (definita ai sensi art. 11 DPGR 15.11.2013 n. 64/R), e comunque per un massimo di 100 m<sup>2</sup>. Il cambio di destinazione d'uso ~~è ammesso,~~ nel rispetto delle disposizioni degli artt. 27 e 30 delle presenti norme, ~~è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero.~~<sup>14</sup>

<sup>10</sup> Osservazione di Ufficio

<sup>11</sup> Osservazione di Ufficio

<sup>12</sup> Osservazione di Ufficio

<sup>13</sup> Osservazione di Ufficio

<sup>14</sup> Osservazione n. 6



Sono esclusi interventi di cambio di destinazione d'uso ai fini commerciali.

- Per gli annessi ed i manufatti esistenti privi di elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio, sono ammessi interventi fino alla categoria ristrutturazione urbanistica E2 di cui all'art. 13 delle NTA (sostituzione edilizia demolizione e ricostruzione) con mantenimento del medesimo ingombro planivolumetrico e riqualificazione dei caratteri tipologici e formali. Il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento ~~volumetrico~~ una-tantum del 20% della S.U. esistente, fino ad un massimo di 20 m<sup>2</sup>, è ammesso esclusivamente per i manufatti facenti parte integrante del resede di unità abitative esistenti, nell'ambito di interventi finalizzati alla riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze.

Si intende come resede quell'insieme di spazi esterni di uso esclusivo o comune ad altre unità, funzionalmente e spazialmente collegati ad una unità principale ed a questa asserviti, non essendo suscettibili di utilizzazione e/o fruizione autonoma. La sussistenza di tali requisiti, qualora non risultante dagli atti catastali, potrà essere comprovata:

- a) mediante pregressi atti autorizzativi o altri documenti nei quali sia individuata con certezza l'area di pertinenza dell'edificio residenziale principale (atti di compravendita, deruralizzazioni, ecc.).
- b) attraverso la lettura delle relazioni tipologiche, spaziali e funzionali tra i diversi manufatti facenti parte di un medesimo complesso di origine rurale, costituito da un organismo edilizio principale a funzione residenziale ed i manufatti accessori e di servizio necessari allo svolgimento dell'attività agricola, organizzati in relazione ad un'area scoperta unitaria di uso comune il cui assetto originario, pur alterato, sia riconoscibile nello stato attuale.

Gli interventi di variazione di destinazione ed ampliamento di cui al presente alinea sono condizionati alla conservazione e/o costituzione di un resede unitario, anche sotto l'aspetto catastale, con vincolo di non frazionamento, che garantisca la permanenza delle relazioni funzionali tra organismo edilizio principale e quelli di origine pertinenziale.

Gli interventi di ricostruzione dei manufatti esistenti dovranno essere realizzati sullo stesso sedime del manufatto originario; in relazione alle eventuali nuove destinazioni introdotte, potranno essere ammessi modesti spostamenti finalizzati al soddisfacimento dei parametri minimi di legge in ordine alla distanze dagli edifici e dai confini, nonché per il soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari. Tali spostamenti dovranno comunque essere limitati al minimo indispensabile per la verifica dei requisiti suddetti.

*4. Per gli edifici ricadenti nella zona agricola di interesse paesaggistico E4 del Subsistema della Pianura (bonifica di Asciano) possono essere ammessi, in deroga alle disposizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3, interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva ai sensi dell'art. 135 comma 1 lettera b della L.R. 65/14, qualora sia dimostrata l'impossibilità, in relazione alle problematiche geologiche in atto, di procedere ad interventi di tipo conservativo. Gli interventi sono subordinati all'approvazione di Piano di Recupero contenente specifiche valutazioni dei fattori geologici e strutturali che rendono indispensabile il ricorso ad interventi ricostruttivi. Nel caso di edifici per i quali gli elaborati di R.U. prevedano categorie di carattere conservativo, gli interventi di cui al presente alinea sono limitati alla parziale e/o totale demolizione con fedele ricostruzione ai sensi dell'art. 135 comma 1 lettera b punto 1) della L.R. 65/14 nel rispetto dei caratteri tipologici e formali degli organismi edilizi preesistenti.<sup>15</sup>*

5. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (*edifici e loro pertinenze*) che comportino un aumento di unità abitative superiore ad una rispetto ~~alla situazione esistente~~ *allo stato legittimo dell'unità immobiliare edilizia<sup>16</sup> alla data di approvazione del RU (Del. C.C. n. 65 del 07.07.2000) sono subordinati alla formazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/14, in relazione all'esigenza di verifica dei carichi urbanistici indotti e dell'eventuale necessità di adeguamento delle opere di urbanizzazione uno specifico Piano di Recupero*<sup>17</sup>. Al fine di tutelare l'integrità tipologica del patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole, non sono ammesse, in caso di frazionamento, unità abitative di superficie utile inferiore a 80 m<sup>2</sup>; per ogni unità abitativa dovrà inoltre essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a 20 m<sup>2</sup>.

6. Installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili sul patrimonio edilizio rurale di interesse storico ed ambientale (art. 29 comma 2).

Sugli edifici e complessi edilizi di interesse storico ambientale nel territorio rurale di cui all'Allegato 5 delle NTA è consentita l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili a servizio degli edifici, ovvero quegli impianti ubicati su edifici esistenti o loro pertinenze ed aventi capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto. L'installazione di detti impianti è comunque disciplinata da specifiche disposizioni volte a garantire la prioritaria tutela dei valori storici, architettonici, ambientali e paesaggistici dei complessi edilizi e delle aree ad esso circostanti.

#### Tipologia di impianti ammissibili:

Sugli edifici di cui al presente articolo, con le eccezioni di cui al successivo comma, è consentita l'installazione dei seguenti impianti:

- Pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 20 mq;

- Pannelli solari fotovoltaici di potenza nominale uguale o inferiore a 5 kw per ogni unità immobiliare;

- Altre tipologie di impianti che non comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e delle relative pertinenze.

Per unità immobiliare è da intendersi l'unità principale limitata alla destinazione residenziale, commerciale, direzionale o artigianale ecc. escludendo qualsiasi tipologia di locali accessori e garage.

Il dimensionamento degli impianti dovrà in ogni caso essere commisurato all'effettivo fabbisogno energetico dell'edificio o dell'attività da servire, come risultante da specifica documentazione.

#### Criteri per l'ubicazione e la posa degli impianti:

L'ubicazione degli impianti è consentita:

- In aderenza o integrati ai tetti di edifici e manufatti esistenti con la stessa inclinazione ed orientamento della falda e senza modifica della sagoma, purché non prospicienti e/o direttamente visibili da spazi e viabilità pubbliche; tale requisito di non visibilità non si applica nei casi di installazione integrata alla copertura. L'installazione integrata è comunque ammessa solo nei casi in cui non comporti l'alterazione e/o la sostituzione di manti di copertura costituiti da elementi tradizionali in coppi ed embrici.

- La collocazione degli impianti sulla falda interessata dovrà comunque garantire un inserimento armonico e non invasivo rispetto all'edificio, avendo cura di rispettare, nel posizionamento dei pannelli, criteri di ordine e decoro. L'impianto dovrà avere una forma quanto più possibile regolare e compatibile con il disegno architettonico della copertura. La superficie massima trasformabile della falda non potrà superare il 50% della dimensione della falda stessa, salvo nel caso di installazione integrata alle condizioni ammesse dal presente comma.

<sup>16</sup> Osservazione di Ufficio

<sup>17</sup> Osservazione n. 6



- All'interno di resedi o aree pertinenziali private non direttamente visibili da spazi e percorsi di uso pubblico, mediante installazione a terra, intendendo per installazione a terra anche quella su elementi e manufatti pertinenziali e di arredo esistenti e legittimi, o espressamente ammessi dagli strumenti di dettaglio di cui al comma 3 del presente articolo (il requisito di non visibilità potrà essere ottenuto anche con idonee sistemazioni a verde, nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici dell'area); gli eventuali supporti di sostegno dei pannelli non dovranno superare l'altezza di m 1 dal suolo, al netto dei pannelli stessi; nel caso di spazi pertinenziali ed aree cortilizie comuni a più unità immobiliari, l'installazione degli impianti è subordinata alla definizione di un assetto unitario che faccia da riferimento anche per eventuali interventi successivi.

L'installazione degli impianti non è comunque consentita:

- Sugli edifici ed i manufatti di particolare valore storico-architettonico, per i quali gli strumenti e gli atti di governo del territorio prevedano interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia D1;

- All'interno di resedi ad aree pertinenziali aventi valore storico testimoniale, quali giardini storici, corti di cui sia ancora riconoscibile l'originario impianto rurale, aree comuni;

- Su aree libere non costituenti pertinenza di edifici esistenti;

Nella posa degli impianti dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi:

- I pannelli solari dovranno avere superficie superiore scura non riflettente, in modo da ridurre l'impatto visivo

- Gli eventuali serbatoi di accumulo degli impianti solari termici dovranno essere ubicati in posizione non visibile dall'esterno

- Per altre tipologie di impianti fotovoltaici non riconducibili a quelli menzionati (tegole fotovoltaiche, film sottile, amorfi, ecc.) dovrà essere verificato l'effettivo impatto visivo previa acquisizione di parere preventivo dagli uffici

competenti. Le tegole fotovoltaiche dovranno essere compatibili, per forma e dimensione, con le tipologie ricorrenti nell'edilizia tradizionale (coppo ed embrice).

Altre disposizioni:

Gli strumenti di disciplina dettagliata previsti da specifici atti di governo del territorio (Piani Particolareggiati, Schede norma, ecc.) per la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico possono contenere ulteriori indicazioni e/o limitazioni in materia, la cui efficacia è prevalente sulla presente disciplina generale.

7. Nelle aree di resede degli edifici e complessi edilizi di interesse storico ambientale nel territorio rurale di cui all'Allegato 5 delle NTA gli interventi di sistemazione delle aree esterne e l'installazione di elementi di arredo devono essere realizzati con tipologie e materiali coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale, nonché essere adeguatamente inseriti nel contesto paesaggistico ed ambientale; salvo diversa disposizione delle specifiche schede di cui di cui all'Allegato 5 delle NTA, in dette aree è ammessa unicamente l'installazione di gazebi e pergolati costituiti da strutture leggere in legno/metallo non stabilmente fissate al suolo, nel rispetto dei necessari requisiti di decoro ed inserimento ambientale ed all'interno di un progetto unitario di sistemazione e riqualificazione delle aree pertinenziali dell'edificio o complesso edilizio. Le aree di resede e/o di pertinenza sono individuate in conformità alle disposizioni di cui al comma 3 lettera b) del presente articolo.

8. L'installazione di manufatti a carattere stagionale funzionali alle esigenze di attività non residenziali è consentita nel rispetto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio, mediante l'uso di tipologie costruttive, materiali e criteri di inserimento ambientale tali da inserirsi correttamente nel contesto urbano o rurale interessato.

In particolare, ove detti interventi interessino aree pertinenti di edifici e complessi di interesse storico ambientale quali ville, edifici rurali di cui all'allegato 5 delle NTA, nonché edifici ed aree tutelate ai sensi del D.Lgs 42/2004, l'installazione dei manufatti stagionali è consentita nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) sia a servizio di attività a carattere associativo, culturale, ricreativo e commerciale, come spazi di integrazione e supporto alle attività esistenti, di dimensioni commisurate allo svolgimento delle funzioni dichiarate, di superficie non superiore a quella dell'attività principale calcolata escludendo magazzini e locali di servizio, e comunque fino ad un massimo di 80 mq.
- b) siano utilizzate strutture leggere in legno/metallo con eventuale copertura e rivestimenti in materiali non plastificati, di colore integrato con il contesto paesaggistico, con esclusione del bianco.

2. ~~Recupero degli edifici allo stato di rudere (Art. 65.8 del PTC)- Al fine di superare situazioni di degrado urbanistico e paesaggistico, sulle strutture edilizie esistenti allo stato di rudere non incluse fra gli edifici cui al punto a) del precedente comma 1, sono ammessi gli interventi di cui alla L.R. 65/14 art. 134 comma 1 lettera h) punto 4 e lettera i), previo accertamento della loro originaria consistenza e configurazione purché tali strutture siano legittime e ancora esistenti per almeno i 2/3 della muratura o la cui originaria consistenza possa essere inequivocabilmente documentata.~~

Ai fini della presente disciplina si intendono per ruderi i resti materiali di preesistenti strutture edilizie crollate e/o demolite deteriorate. Gli interventi di ripristino dovranno essere condotti nel rispetto dei caratteri storici, tipologici, architettonici e formali riconoscibili e/o documentabili, e dovranno essere limitati alla ricostruzione della struttura edilizia preesistente.

Per le strutture edilizie rurali allo stato di ruderi sono ammessi inoltre gli interventi di cui all'art. 65.8 del vigente PTC.<sup>18</sup>

L'ammissibilità degli interventi di recupero dei ruderi è subordinata alla verifica dei livelli di trasformazione indotti, con particolare attenzione alle condizioni di accessibilità (che deve essere soddisfatta dalla viabilità esistente) ed alla eventuale necessità di infrastrutture e/o urbanizzazioni.

### **Art. 30 - Mutamento delle destinazioni d'uso all'interno del patrimonio edilizio esistente**

1. I mutamenti di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente sono subordinati a:
  - a) la verifica della coerenza della nuova destinazione rispetto alle disposizioni di cui al precedente art. 29;
  - b) la verifica della compatibilità della destinazione richiesta rispetto alle caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio o del complesso di edifici oggetto di mutamento di destinazione d'uso.
  - c) la valutazione dell'eventuale aumento di carico urbanistico e della sua compatibilità con le caratteristiche del contesto agricolo ed ambientale.
  - d) la verifica degli standard urbanistici eventualmente prescritti dalla legislazione vigente in relazione al tipo di destinazione richiesta.
  - e) Il rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 4.
2. Mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso - Ai sensi del comma 8 dell'art. 64 della L.R. 65/14, gli interventi urbanistico edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole che

comportino la perdita di destinazioni d'uso agricole verso altre destinazioni d'uso sono soggetti a preventivo parere della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/14 nei casi previsti dalla normativa regionale.<sup>19</sup> Il mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso è inoltre subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) la dimostrazione della non necessità dell'edificio ai fini della conduzione del fondo attraverso Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, in conformità con l'art. 82 comma 1 della LR 65/14 con l'art. 4 comma 2 punto e) della LR 64/95 e succ. modifiche.
- b) Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica su edifici che, di fatto, abbiano subito una modifica della destinazione d'uso agricola successivamente alla data di entrata in vigore della Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64, anche limitatamente alla sola modifica della destinazione d'uso in assenza di opere, sono consentiti previa:
  - presentazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale relativo al cambiamento di destinazione d'uso, qualora l'edificio faccia parte di un'azienda agricola;
  - sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ai sensi di quanto stabilito dall'art. 83 della LR 65/14 dall'art. 5ter della LR 64 / 95.  
~~Le successive trasformazioni di tali edifici saranno soggette alle disposizioni stabilite dalla Legge 28 gennaio 1977, n. 40 per gli edifici non ricadenti in zona agricola.~~
  - l'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale connessi al mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso di cui all'art. 83 comma 4 della

LR 65/14 (nel caso che la pertinenza sia superiore ad 1 ha) o degli oneri sostitutivi di cui all'art. 83 comma 5 della LR 65/14 (nel caso che la pertinenza sia inferiore ad 1 ha). Le pertinenze relative ad edifici per i quali si preveda il mutamento della destinazione d'uso agricola devono essere individuate facendo riferimento a limiti e confini naturali o esistenti (strade, fossi, ciglionamenti, siepi). Tali aree dovranno comprendere almeno le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resedi) come risultanti dalla documentazione storica esistente (Catasto Leopoldino ed altre fonti).

Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza superiori ad 1 ha dovranno garantire un assetto dei luoghi omogeneo con il paesaggio circostante ed in continuità con l'assetto paesistico agrario dei luoghi. Gli interventi di sistemazione ambientale comprenderanno la conservazione e l'eventuale ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, il ripristino ed il potenziamento della rete ecologica. la manutenzione ed il recupero della viabilità podereale e interpodereale, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale, di filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti. Gli interventi di sistemazione ambientale individuati dovranno comunque possedere carattere di pubblico interesse ed essere tali da consentire alla pubblica amministrazione di sostituirsi al soggetto privato inadempiente nella loro attuazione. Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione incendi, di difesa

idrogeologica e di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientali ai sensi di quanto sopra specificato.

3. Ai sensi del comma 1 art. 81 della L.R. 65/14, gli annessi agricoli che siano stati realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, gli edifici rurali ad uso abitativo che siano stati realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno vent'anni dalla loro ultimazione.

4. Sono subordinati alla formazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/14 <sup>20</sup> a Piano Attuativo i seguenti interventi che comportano la variazione d'uso del patrimonio edilizio esistente:

- Interventi che comportino un aumento di unità abitative superiore ad una rispetto allo stato legittimo esistente dell'unità immobiliare <sup>21</sup> alla data di approvazione del R.U. (Del. C.C. n. 65 del 7.07.2000);
- Interventi che prevedano l'introduzione delle funzioni di cui all'art. 27 comma 2 per una SUL complessiva superiore a 300 mq;
- Interventi che comportino la necessità di realizzazione di ~~standard urbanistici~~ dotazioni di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico<sup>22</sup>, opere di urbanizzazione e/o sistemazioni di aree scoperte suscettibili di impatto paesaggistico, e che comunque interessino superfici maggiori di 1000 mq.

Si intendono suscettibili di impatto paesaggistico gli interventi che comportino alterazione dell'assetto idraulico, delle sistemazioni idraulico agrarie e dell'assetto vegetazionale esistenti, modifiche della morfologia dei luoghi, modifica e/o realizzazione di impianti ed infrastrutture di significativa dimensione e visibilità.

20 Osservazione n. 6

21 Osservazione di Ufficio

22 Contributo Regione Toscana

interferenze con aree ed elementi individuati come Invariante Strutturale.

### **Art. 31 - Nuovi edifici rurali**

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, all'imprenditore agricolo è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse di cui all'art. 2 delle presenti norme, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 73 della L.R. 65/2014. Sono fatte salve le diverse previsioni contenenti nelle singole Schede Norma di cui all'allegato 1b delle N.T.A. del R.U. L'insediamento di nuovi esercizi commerciali è subordinato alla verifica della compatibilità alla disciplina urbanistica commerciale.

2. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita esclusivamente nelle zone E1 (zone agricole ordinarie), E2 (aree di frangia) e E3 (zone agricole speciali) facenti parte del subsistema della Pianura, nel rispetto dei parametri, dei requisiti e delle limitazioni stabilite ai commi successivi.

3. La costruzione di nuovi edifici rurali è ammissibile esclusivamente nel rispetto dei requisiti, delle condizioni e dei limiti disposti dal vigente PTC al capo V artt. 16 e 17 al Titolo II capo II delle relative Norme.

4. ~~Le concessioni edilizie per la realizzazione di nuovi edifici rurali sono rilasciate esclusivamente alle aziende aventi i requisiti per la presentazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, ai quali tali interventi sono subordinati.~~

4. Edifici ad uso abitativo

a) Fermo restando che l'edificazione ad uso abitativo è consentita esclusivamente

unicamente nelle zone E1, E2 ed E3 facenti parte del subsistema della Pianura, concorrono al raggiungimento delle superfici fondiarie minime anche le superfici aziendali presenti nelle altre zone, per classi di coltura.

b) Requisiti di inserimento ambientale dei nuovi edifici:

i nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico, paesaggistico ed ambientale esistente. A tale scopo, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- i nuovi edifici rurali dovranno essere localizzati nel rispetto dell'impianto storico della struttura agraria letta nelle sue componenti e relazioni principali (principali allineamenti, gerarchie dei percorsi, e relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti):

- in tutti i casi in cui l'ubicazione e l'estensione della superficie aziendale lo rendano possibile, il nuovo edificio dovrà essere ubicato in prossimità di insediamenti e nuclei residenziali esistenti, in coerenza con il tessuto edilizio e nel rispetto delle potenzialità di sviluppo dell'impianto urbanistico.

- deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.

- i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali; è vietata la realizzazione di nuove strade.

- deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione

- deve essere mantenuto, per quanto possibile, l'assetto vegetazionale esistente, con particolare riferimento alle alberature di pregio (quali cipressi, piante di alto fusto disposte in filari, in corrispondenza dei

confini di proprietà, in prossimità dei fabbricati, ecc.). Le necessità di eventuali abbattimenti deve essere adeguatamente documenta negli elaborati del PMAA PAPMAA.

- il PAPMAA dovrà prevedere specifici interventi di conservazione, ripristino e potenziamento della rete ecologica esistente.

- L'inserimento dei nuovi edifici dovrà essere oggetto di specifica valutazione paesaggistica, con particolare riferimento alla visibilità degli interventi rispetto al contesto sia in termini dimensionali (altezza, sagoma) che di soluzioni progettuali (materiali, finiture, ecc.). Dovrà essere posta specifica attenzione al mantenimento di eventuali coni e bersagli visivi (fondali, panorami e skylines.):

c) Requisiti dimensionali, tipologici e formali dei nuovi edifici:

*Caratteri dimensionali:* nei nuovi edifici la superficie utile dei vani abitabili così come definita ai sensi del DM 5.7.1975 e del regolamento edilizio comunale ~~lorda~~ (Sul)<sup>23</sup> non potrà essere superiore a 150 ~~200~~ m<sup>2</sup> per ~~nucleo familiare~~ unità abitativa, compresi gli eventuali locali accessori (garage, locali di servizio, volumi tecnici, con esclusione degli eventuali annessi necessari all'attività agricola). E' consentita la realizzazione di non più di due piani fuori terra, per una altezza massima in gronda di m 7.

*Caratteri planivolumetrici e tipologici:* I nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, ~~possibilmente~~ preferibilmente corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo. ~~Per favorire le possibilità di ampliamento dell'edificio o l'aggiunta di annessi e volumi accessori secondo modalità coerenti con le tradizionali regole di crescita ed aggregazione dell'edilizia storica, almeno una porzione~~

dell'edificio dovrà essere disposta su due piani fuori terra, ed almeno uno dei fianchi dell'edificio dovrà preferibilmente essere privo di aperture. Gli eventuali locali accessori ed i volumi tecnici dovranno essere integrati nel volume complessivo dell'edificio al fine di ottenere un compiuto ed organico assetto planivolumetrico. La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura è del 33%.

*Caratteri architettonici e formali:* I nuovi edifici dovranno essere realizzati con involucro murario continuo; le aperture dovranno essere distribuite e dimensionate secondo le regole desunte dall'edilizia rurale tradizionale, con particolare riferimento ai rapporti di gerarchia reciproca ed alla leggibilità della funzione; non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (lucernari, terrazze, ecc.), fatta eccezione per lucernari con funzione di illuminazione del sottotetto ed ispezione della copertura, di dimensione massima di m<sup>2</sup> 0,4 0,7; non sono ammessi balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio; sono consentite logge o altane (non superiori ad un terzo della lunghezza del prospetto) purché realizzate secondo tipologie tradizionali. Sono ammesse scale esterne purché riconducibili alla tipologia tradizionale e non a sbalzo. Lo spazio occupato dalla scala non dovrà essere computato come superficie coperta. In ogni caso dovranno essere evitate tipologie edilizie di chiara connotazione urbana.  
*Materiali e finiture:* I materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie edilizie appartenenti alla

tradizione rurale del luogo, fatti salvi gli adeguamenti finalizzati al miglioramento della sensibilità energetica ed ambientale dell'organismo edilizio; le superfici esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori tradizionali (terre, ocre, ecc., ~~con esclusione del bianco~~); il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi ed embrici in laterizio; non sono ammessi infissi o serramenti in alluminio anodizzato; l'eventuale sistema di oscuramento esterno delle finestre dovrà essere costituito da persiane o portelloni in legno.

Fermi restando i parametri dimensionali massimi, sono ammesse soluzioni progettuali con caratteri tipologici ed architettonici diversi da quelli di cui ai commi precedenti, purché rivolte alla sperimentazione di linguaggi architettonici contemporanei in grado di instaurare relazioni di qualità con il contesto rurale e paesaggistico interessato. Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo del progetto, l'intervento è subordinato alla preventiva acquisizione del parere favorevole della commissione paesaggistica comunale o di altro analogo organismo tecnico di valutazione istituito dall'Amministrazione Comunale.

- d) Nel caso della realizzazione di più unità abitative, queste dovranno essere integrate in un unico corpo edilizio con le caratteristiche ed i requisiti di cui al punto precedente; analogamente, nel caso dell'aggiunta di una unità abitativa ad una preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento di quest'ultima secondo le regole tipologiche di crescita o di aggregazione dell'edilizia di base (aggiunte architettonicamente coerenti, da terra a tetto, per sopraelevazione, per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, secondo la modularità dettata dalle dimensioni

della cellula edilizia e mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).

e) Nell'eventualità che sia prevista la costruzione di volumi con funzione di annesso agricolo, questi dovranno essere integrati con il volume ad uso abitativo, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, tipologiche, igienico-sanitarie. L'eventuale integrazione dovrà avvenire nel rispetto delle regole di distribuzione funzionale dell'edilizia rurale storica (funzioni abitative al primo piano, altre funzioni al piano terra), oppure secondo le regole tipologiche di crescita e aggregazione (aggiunte architettonicamente coerenti per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).

f) La sistemazione degli spazi di pertinenza esterni dell'abitazione dovrà essere attuata attraverso uno specifico progetto presentato contestualmente al progetto edilizio. Nel caso che in un edificio siano presenti più unità abitative, il progetto dovrà avere caratteristiche di unitarietà ed omogeneità ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario.

Gli spazi di pertinenza dovranno essere organizzati secondo regole coerenti con la loro natura rurale; le sistemazioni esterne devono rispettare tipologie e materiali tradizionali nelle pavimentazioni e nell'arredo; la superficie impermeabilizzata non può superare il 20 % dell'area di pertinenza complessiva; nelle sistemazioni a verde dovranno essere prevalentemente impiegate specie autoctone o comunque tipiche del paesaggio agrario locale; in ogni caso tali sistemazioni non devono rifarsi alla tipologia del "giardino

residenziale urbano". Sono consentite recinzioni con siepi vive, stacciate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici.

g) *Gli interventi di costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e s.m.i., in relazione all'esigenza di verifica dei caratteri morfologici e paesaggistici degli interventi edilizi e delle sistemazioni connesse, nonché della eventuale necessità di adeguamento delle opere di urbanizzazione.*<sup>24</sup>

##### 5. Annessi agricoli

a) Fermo restando che l'edificazione di annessi agricoli è consentita unicamente nelle zone E1 e E2 facenti parte del subsistema della Pianura, concorrono al raggiungimento delle superfici fondiari minime anche le superfici aziendali presenti nelle altre zone, per classi di coltura, così come sopra specificato.

b) Requisiti di inserimento ambientale dei nuovi edifici:

i nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed ambientale esistente. A tale scopo, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.

- i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali; è vietata la realizzazione di nuove strade.



- deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione

- deve essere mantenuto, per quanto possibile, l'assetto vegetazionale preesistente, con particolare riferimento alle alberature di pregio (quali cipressi, piante di alto fusto disposte in filari o in corrispondenza dei confini di proprietà, ecc.).

c) Requisiti tipologici dei nuovi edifici:

*Caratteri dimensionali:* Le dimensioni degli annessi dovranno essere strettamente commisurate alle necessità aziendali dimostrate attraverso la redazione di un Programma *Aziendale Pluriennale* di Miglioramento Agricolo Ambientale, e comunque dovranno non potranno essere superiori a quanto previsto al *Titolo II Capo II capo V art. 16* delle Norme del vigente P.T.C.

*Caratteri planivolumetrici e tipologici:* I nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, possibilmente corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo. *Salvo motivate esigenze*, la copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura è del 30%.

*Caratteri architettonici e formali:* ~~I nuovi edifici dovranno essere realizzati in muratura tradizionale, purché presentino un involucro murario continuo intonacato esternamente; le aperture dovranno essere distribuite e disposte secondo le regole del tipo edilizio di appartenenza. la tipologia edilizia dovrà essere ispirata a criteri di semplicità formale e~~

costruttiva. Le scelte soluzioni<sup>25</sup> progettuali dovranno preferibilmente adottare soluzioni costruttive ispirate a criteri di sostenibilità e di ecoefficienza dell'edilizia, con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

E' da evitare l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei con visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.

*Materiali e finiture:* I materiali e le finiture degli edifici, compatibilmente con le funzioni previste, dovranno richiamarsi a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo, privilegiando materiali tipici quali coppi ed embrici per le coperture, intonaco per le superfici esterne dei paramenti murari, legno per i serramenti e gli infissi; ~~le superfici esterne dovranno essere intonacate; il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi ed embrici in laterizio; non sono ammessi infissi o serramenti in alluminio anodizzato. Come eventuale sistema di oscuramento esterno delle aperture, e' prescritto l'utilizzo del portellone tradizionale in legno.~~

d) Nel caso della realizzazione di più annessi, essi devono essere integrati in un unico corpo edilizio, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, tipologiche, igienico-sanitarie; analogamente, nel caso dell'aggiunta di un volume ad uno preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento del volume esistente secondo le appropriate regole tipologiche di crescita o di



- aggregazione (aggiunte architettonicamente coerenti per sopraelevazione o prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).
- e) Gli spazi esterni di pertinenza dell'annesso agricolo devono essere organizzati secondo regole coerenti con la loro natura rurale. Nel caso di integrazione con una unità abitativa, l'annesso dovrà essere organicamente inserito nello spazio di pertinenza di quest'ultima. Nel caso che l'annesso costituisca un edificio isolato, non vi dovranno essere marcate separazioni fra l'area di pertinenza ed il territorio agricolo circostante. Le sistemazioni esterne dovranno essere strettamente funzionali alla natura dell'annesso; l'eventuale necessità di pavimentazione esterna o di realizzazione di recinzioni (rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici, staccata in legno) devono essere dimostrate dal Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.
- f) ~~La costruzione di annessi agricoli non è sottoposta al rispetto delle superfici minime fondiari previste al punto b) per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di ovicaprini o di animali minori quali api, chioccioline e lombrichi, nonché dell'acquacoltura. Gli annessi devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali e comunali. La prevalenza delle attività di cui al presente comma è verificata~~

~~quando tali attività determinano almeno l'80% del prodotto lordo vendibile.~~

6. Annessi agricoli non soggetti alla presentazione di programma aziendale eccedenti la capacità produttiva del fondo

La realizzazione degli annessi agricoli di cui all'art. 73 comma 5 della L.R. 65/14, strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, è consentita nelle zone di cui al comma 6 lettera a) del presente articolo, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione, in sede di presentazione della documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo, della effettiva necessità dell'annesso in relazione all'attività agricola svolta, comunque di dimensioni strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate;

- superficie aziendale non inferiore ad 1 ha;  
Per le attività di allevamento di animali minori quali api, chioccioline e lombrichi, l'Amministrazione Comunale potrà valutare l'ammissibilità di annessi agricoli anche in presenza di superfici aziendali inferiori ad 1 ha, purché strettamente commisurati alle necessità dell'attività condotta.

Gli annessi dovranno essere realizzati nel rispetto dei requisiti tipologici e costruttivi di cui al precedente comma 6.

E' esclusa la realizzazione di annessi per attività di allevamento intensivo.

Il regolamento di attuazione di cui all'art. 84 della L.R. 65/14 specifica i casi in cui è consentita la costruzione di annessi agricoli minimi non soggetti alla presentazione del programma aziendale, ferme restando le limitazioni e le prescrizioni di cui alla presente normativa.

7. Serre

a) Disposizioni generali

Ai fini della presente norma è considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da

strutture ancorate al suolo, o da altra costruzione, con copertura o chiusure laterali.

Le serre si distinguono in:

serre fisse: destinate a colture protette di solito con condizioni climatiche artificiali e pertanto con coperture stabili.

serre temporanee: destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, pertanto, con copertura solo stagionale e strutture semplicemente appoggiate ancorate a terra, senza opere murarie, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.

Per le serre valgono le disposizioni di cui ai punti a), d) ed e) del precedente comma 6.

#### b) Serre fisse

Per le serre esistenti nelle zone agricole E1, E2, E3a possono essere previsti ampliamenti fino al 20% delle strutture esistenti ( delle superfici destinate alla produzione) di dimensioni simili a quelle degli edifici presenti. Tali interventi si realizzano attraverso la ~~presentazione di Programma Aziendale o permesso a costruire.~~

Nuove serre o ampliamenti superiori al 20% delle strutture esistenti dovranno essere realizzati in zone agricole speciali specificamente destinate a tali insediamenti (E3b), individuate dal vigente RU o da individuare con apposita variante. ~~Gli interventi di costruzione di nuove serre fisse sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e s.m.i., in relazione all'esigenza di verifica dei caratteri morfologici e paesaggistici degli interventi edilizi e delle sistemazioni connesse, nonché della eventuale necessità di adeguamento delle opere di urbanizzazione, e sono subordinati alla presentazione di Programmi Aziendali con valore di Piano Attuativo.~~<sup>26</sup>

#### b1) Rapporto di copertura massimo

Il rapporto di copertura, cioè la massima percentuale di superficie che si può investire a serre fisse, rispetto all'estensione totale dell'azienda o del fondo interessato è:

- per serre fisse che coltivano su bancali e non sul terreno un rapporto di copertura massima pari al 50% della superficie del fondo;

- le serre fisse che praticano coltivazioni direttamente sul terreno non sono soggette a limiti di rapporto di copertura;

Per le serre fisse sono ammesse superfici di servizio (uffici) non superiori a 50 mq.

#### b2) Caratteristiche tipologiche

Tutte le tipologie di serre fisse di nuova costruzione devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza massima misurata al colmo 6 metri;

- altezza massima misurata in gronda 4,5 metri;

- le distanze minime non inferiori a:

mt 6 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a 10 mt da tutte le altre abitazioni;

mt 5 dal confine di proprietà.

mt 4 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a mt 7

mt 6 dal ciglio delle strade di larghezza compresa fra i mt 7 ed i mt 15

mt 10 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a mt 15

i muri di sostegno e di contenimento non devono superare l'altezza di mt 3.

#### b3) Prescrizioni ambientali

le nuove realizzazioni o gli ampliamenti devono prevedere tecniche di risparmio idrico da effettuare:

- attraverso la realizzazione di serbatoi per la raccolta delle acque piovane

- attraverso il recupero delle acque di irrigazione (sistemi chiusi) per le serre che operano su bancali.

Il progetto di realizzazione o di ampliamento deve essere corredato da un programma che illustri i sistemi per lo smaltimento dei rifiuti, che preveda, tra l'altro, la realizzazione di una struttura o un'area di stoccaggio e riciclaggio dei substrati utilizzati per la produzione e del materiale biologico di scarto.

Nella localizzazione del manufatto in rapporto agli insediamenti esistenti ed al contesto ambientale

circostante, dovrà essere tenuto conto degli aspetti igienico-sanitari secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.

#### b4) Vincoli

I volumi realizzati per l'esercizio delle attività in oggetto (comprese le superfici di servizio quali uffici ed altro) non potranno mutare destinazione d'uso e devono essere rimosse al termine del loro utilizzo. Per le serre fisse, in caso di cessazione di attività, le strutture dovranno essere demolite e rimosse entro 90 giorni ed il terreno sottostante dovrà essere riportato allo stato agricolo.

Il permesso di costruzione è subordinato alla presentazione di idonee garanzie per la loro rimozione (Atto d'obbligo).

#### b5) Sistemazioni spazi esterni

La costruzione di nuove serre è subordinata alla realizzazione di interventi di inserimento nel contesto territoriale e nel paesaggio circostante attraverso una sistemazione degli spazi esterni che preveda viabilità e sistemazioni con l'uso di specie vegetali autoctone, che dovranno avere altezza minima alla piantagione di cm 120 fuori terra per gli arbusti e cm 18-20 di circonferenza del tronco per gli alberi.

La superficie destinata a parcheggi non potrà superare il 10% delle superfici utili.

La pavimentazione dovrà essere di tipo drenante e colori naturali per la viabilità minore, di tipologie a basso impatto ambientale e paesaggistico per quanto riguarda le vie principali oggetto di transito di automezzi di notevole dimensione e peso.

#### b6) Spazi integrati ed attrezzati

Al fine di favorire le relazioni con il sistema insediativo e la realizzazione di spazi attrezzati di fruizione pubblica, l'Amministrazione Comunale potrà consentire, all'interno delle zone specificatamente destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico (E3a) e subordinatamente alla formazione di specifici Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, la realizzazione di spazi integrati di servizio, esposizione, vendita collegati alle attività ortoflorovivaistiche. Tali spazi dovranno avere superficie minima di 1 ha ed essere dotati dei necessari requisiti di accessibilità e parcheggio. Nel caso in cui nell'area oggetto di

intervento non siano presenti volumi utilizzabili a servizio dell'attività, è ammessa la realizzazione di spazi attrezzati fino ad una superficie utile massima di 50 m<sup>2</sup>. Una parte non inferiore al 50% della superficie complessiva dell'area dovrà essere organizzata come spazio attrezzato per il tempo libero (spazi gioco, sosta, ecc.), preferibilmente in connessione con il sistema dei percorsi ciclabili e turistici presente nel territorio comunale. Potranno essere ammessi anche spazi di vendita di generi accessori all'attività agricola, purché integrati con essa.

#### c) Serre temporanee

Tali strutture possono essere realizzate nelle zone E1, E2, E3a, E4 alle condizioni e con le procedure di cui al successivo art. 33.

a) ~~La realizzazione di serre fisse è consentita all'interno delle zone agricole ordinarie (E1), delle aree di frangia (E2) e delle aree agricole speciali specificatamente destinate a tale funzione (E3a). Per le serre valgono le disposizioni di cui ai punti a), d) ed e) del precedente comma 3.~~

b) ~~Nella localizzazione del manufatto in rapporto agli insediamenti esistenti ed al contesto ambientale circostante, dovrà essere tenuto conto degli aspetti igienico-sanitari secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.~~

c) ~~Al fine di favorire le relazioni con il sistema insediativo e la realizzazione di spazi attrezzati di fruizione pubblica, l'Amministrazione Comunale potrà consentire, all'interno delle zone specificatamente destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico (E3a) e subordinatamente alla formazione di specifici Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, la realizzazione di spazi integrati di servizio, esposizione, vendita collegati alle attività ortoflorovivaistiche. Tali spazi dovranno avere superficie minima di 1 ha ed essere dotati dei necessari requisiti di~~

accessibilità e parcheggio. Nel caso in cui nell'area oggetto di intervento non siano presenti volumi utilizzabili a servizio dell'attività, è ammessa la realizzazione di spazi attrezzati fino ad una superficie utile massima di 50 m<sup>2</sup>. Una parte non inferiore al 50% della superficie complessiva dell'area dovrà essere organizzata come spazio attrezzato per il tempo libero (spazi gioco, sosta, ecc.); preferibilmente in connessione con il sistema dei percorsi ciclabili e turistici presente nel territorio comunale. Potranno essere ammessi anche spazi di vendita di generi accessori all'attività agricola, purché integrati con essa.

- d) I volumi realizzati per l'esercizio delle attività in oggetto non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso; la convenzione dovrà prevederne la demolizione o la rimozione con la cessazione dell'attività, nonché la bonifica ed il ripristino dell'area.
- e) A far data dall'entrata in vigore della presente previsione ed in attesa dell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale nelle parti inerenti il sistema ambientale nelle sue componenti strutturali ed organizzative dei sistemi colturali, la localizzazione di serre ad elevata tecnologia per produzione ortofloro vivaistiche è temporaneamente sospesa. Sono fatte salve le richieste di localizzazione precedenti all'entrata in vigore della presente norma che siano conformi alla disciplina previgente. L'aggiornamento del Quadro Conoscitivo dovrà garantire il perseguimento delle verifiche di equilibrio dell'ecosistema territoriale con particolare riferimento alle condizioni di fragilità del paesaggio e delle componenti biotiche e abiotiche a

fronte degli usi e delle trasformazioni antropiche collegate alle attività agricole.

#### 9. Strutture di servizio a lavorazioni meccanico agricole

- a) La realizzazione di nuove costruzioni di servizio a lavorazioni meccanico-agricole in conto terzi (ricovero macchine e attrezzi) è consentita esclusivamente all'interno delle zone specificatamente destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico (E.3b), fatta eccezione per i casi di cui al successivo punto b). Tali interventi sono subordinati alla formazione di apposito Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, che dovrà contenere:
- la dimostrazione della necessità degli interventi richiesti in funzione dell'attività di lavorazione meccanico agricola in conto terzi effettivamente esercitata;
  - il dimensionamento delle strutture (sia in termini di superficie utile che di volume complessivo), che dovrà essere strettamente commisurato alle esigenze dell'attività effettivamente esercitata quale risultante da una apposita documentazione allegata al Piano, ed in ogni caso con una superficie utile non superiore a 600 m<sup>2</sup> complessivi ed una altezza massima di 5 m. E' ammessa, per particolari esigenze, la realizzazione di tettoie fino a una superficie coperta massima di 300 m<sup>2</sup>.
  - un progetto unitario dell'intera area, nel quale, oltre agli interventi edilizi, dovrà essere evidenziata l'organizzazione della viabilità interna, degli spazi di sosta e manovra, delle sistemazioni a verde. Tale progetto dovrà contenere anche gli elementi necessari alla valutazione dell'inserimento dei nuovi manufatti nel contesto paesaggistico circostante e del

~~carico ambientale indotto dalle attività esercitate, nonché la definizione degli eventuali interventi tesi alla riqualificazione dell'area ed alla mitigazione degli effetti ambientali.~~

- ~~b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di servizio a lavorazioni meccanico-agricole in conto terzi in prossimità di strutture esistenti già destinate a ricovero macchine e attrezzi; tali interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario con le caratteristiche ed i requisiti di cui al precedente punto a). Non sono ammessi interventi di ampliamento o nuova costruzione in prossimità di elementi di rilevanza paesaggistico-ambientale, quali quelli individuati come Invarianti dal Piano Strutturale.~~
- ~~e) I volumi realizzati per l'esercizio delle attività in oggetto non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso se non secondo modalità specificamente previste dalla convenzione.~~

#### 8. Strutture di servizio alle attività ippiche

- a) La realizzazione di strutture a servizio delle attività ippiche che non rientrano tra le attività agricole e connesse di cui all'art. 2Z, quali maneggi, attività di allenamento e svernamento di cavalli da corsa, ecc., è consentita esclusivamente all'interno delle zone specificatamente destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico (E3c), nel rispetto dei requisiti igienico ambientali stabiliti dalla legislazione vigente. L'intervento è subordinato alla formazione di apposito Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionata, esteso all'intera area destinata all'esercizio dell'attività.

- b) Nel caso che gli interventi sopra descritti siano previsti congiuntamente ad interventi edilizi collegati ad attività agricole (allevamento) da parte della medesima azienda, tutti gli interventi dovranno essere ricondotti all'interno di un Piano Particolareggiato unitario con valore anche di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/14 della Legge regionale 17 ottobre 1994, n. 25, nel quale siano specificati e distinti gli interventi facenti parte del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale e quelli facenti parte unicamente del PP.

- c) Il Piano Particolareggiato dovrà possedere i seguenti requisiti:

- il dimensionamento delle strutture (sia in termini di superficie utile che di volume complessivo) dovrà essere strettamente commisurato alle esigenze dell'attività ippica effettivamente esercitata, quale risultante da una apposita documentazione allegata al Piano. In ogni caso il dimensionamento delle strutture non potrà superare i seguenti parametri:

rapporto sup. aziendale/capo: 1000 m<sup>2</sup>

rapporto sup. utile /cavallo: 13 m<sup>2</sup>.

Il 20% della sup. utile è destinata a strutture integrative e di servizio, fino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup>.

- I caratteri tipologici e l'ubicazione delle strutture dovranno essere coerenti con le preesistenze architettoniche ed il contesto paesaggistico, nel rispetto dei criteri di inserimento ambientale di cui al punto e) del comma 3.

- Gli eventuali ulteriori interventi di sistemazione collegati all'esercizio delle attività ippiche (quali la realizzazione di staccionate in legno per la delimitazione delle piste, di tettoie a copertura delle aree usate per i corsi di addestramento,

per l'ippoterapia e l'attività in periodo invernale, di sistemazioni a verde e recinzioni di qualsiasi natura) sono ammessi esclusivamente attraverso la redazione di un progetto complessivo a seguito di uno specifico progetto unitario relativo alla sistemazione complessiva dell'area.

- Il Piano Particolareggiato dovrà contenere una dettagliata valutazione del carico e degli effetti ambientali indotti dalle attività ippiche in oggetto, nonché dalle trasformazioni edilizie oggetto di richiesta, con particolare riferimento alle qualità ed alle quantità degli scarichi, alla produzione di sostanza organica, all'alterazione delle caratteristiche fisico-meccaniche dei suoli, ed a tutti gli altri eventuali fattori di degrado connessi alle attività ed agli interventi richiesti. Dovranno essere contestualmente previsti tutti i possibili interventi di mitigazione di tali effetti al fine di contenerli entro le soglie di compatibilità ambientale stabilite dall'Amministrazione Comunale.

- d) I volumi realizzati per l'esercizio dell'attività ippica non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso; la convenzione dovrà prevederne la demolizione o la rimozione con la cessazione dell'attività, nonché la bonifica ed il ripristino dell'area.

## 2. Attività per la trasformazione di produzioni agricole e forestali (E3d)

- a) La realizzazione di strutture a servizio delle attività per la trasformazione di produzioni agricole e forestali, è consentita esclusivamente all'interno delle zone specificatamente destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico (E3d), nel rispetto dei requisiti igienico ambientali stabiliti dalla legislazione vigente.

- b) L'intervento è subordinato alla disciplina della Scheda Norma n.78 del Sistema Ambientale appositamente redatta e deve essere esteso all'intera area destinata all'esercizio dell'attività.

## 10. Interventi a servizio delle aziende agricole/agrituristiche.

Nelle aree di cui al comma 2 è consentita la realizzazione di nuove strutture per servizi igienico-sanitari e volumi tecnici della dimensione commisurata alle esigenze aziendali a servizio delle attività agrituristiche, nei casi e alle condizioni di cui all'art.16 comma 1 del regolamento di attuazione 3 agosto 2004, 46/r.

E' inoltre consentita la realizzazione di impianti sportivi a carattere ricreativo a condizione che siano funzionali al soggiorno, all'ospitalità temporanea e che siano adeguatamente inseriti nel contesto rurale.<sup>27</sup>

## **Art. 32 – Manufatti per l'attività agricola amatoriale a carattere temporaneo per attività agricole legate al tempo libero**

1. Nelle aree di frangia degli insediamenti (zone E2) e nelle zone agricole del Subsistema del monte (E5), al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario, è consentita l'installazione di manufatti temporanei necessari all'esercizio delle attività agricole prevalentemente destinate all'autoconsumo ed a carattere amatoriale, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 78 della L.R. 65/14. Per la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali si rinvia all'art. 9ter delle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di uno specifico Regolamento per la disciplina dei manufatti di cui al presente articolo, che ne individui più dettagliatamente la caratteristiche costruttive.

- tipologiche, dimensionali e le dotazioni, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi.*
2. E' ammessa l'installazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti.
  3. L'installazione dei manufatti di cui al precedente comma 1 è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
    - Non comportino alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi;
    - la superficie agricola mantenuta in produzione, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione, sia non inferiore a:
      - a. per le zone E5 3000 mq m<sup>2</sup> 5000, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 61.2.2 del vigente PTC;
      - b. per le zone E2 750 mq, in coerenza con le linee di indirizzo approvate dalla Giunta Comunale;  
Dette superfici siano coltivate a oliveto, frutteto, vigneto o ortaggi. Nel caso tali colture non siano presenti al momento della richiesta, la stessa dovrà essere corredata da uno schema grafico e da una relazione esplicativa delle colture previste, che dovranno essere effettivamente messe in atto entro sei mesi dalla dichiarazione di fine lavori, pena la nullità del titolo abilitativo.
    - il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero delle macchine e degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, piccole attività di trasformazione dei prodotti, ricovero animali da cortile, ecc.);
    - sul fondo non siano presenti edifici o manufatti in grado di adempiere alla funzione di cui al punto precedente.
  4. La realizzazione dei manufatti è soggetta a SCIA ai sensi dell'art. 135 della L.R. 65/14 subordinata ad autorizzazione edilizia. Nella richiesta l'interessato dovrà dichiarare:
    - a) le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
    - b) le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al comma 6;
    - c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, ~~comunque non superiore ad un anno.~~
    - d) l'impegno, attraverso atto unilaterale d'obbligo, alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato o comunque al cessare delle condizioni di cui sopra.
    - e) l'impegno, attraverso atto unilaterale d'obbligo, alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di utilizzazione del manufatto.
  5. ~~L'autorizzazione ha valenza temporale, tacitamente rinnovabile, collegata al permanere delle condizioni di cui al precedente comma 3. L'autorizzazione si intende decaduta nel caso vengano meno le suddette condizioni o in presenza di degrado. I manufatti costruiti ai sensi del presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo in cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.~~
  6. I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 

Struttura in legno o con altri materiali leggeri, senza opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, in muratura tradizionale, con eventuale tamponamento in mandolato; aventi la superficie utile massima ~~pari a:~~

    - mq ~~12~~ 8 per i manufatti ricadenti nelle zone E5;
    - mq ~~8~~ 20 per i manufatti ricadenti nelle zone E2 in presenza di una superficie effettivamente coltivata fino a 1500 mq;
    - mq 10 per i manufatti ricadenti nelle zone E2 in presenza di una superficie effettivamente coltivata da 1501 a 3000 mq;
    - mq 12 per i manufatti ricadenti nelle zone E2 in presenza di una superficie effettivamente coltivata da 3001 a 6000 mq;



- mq 15 per i manufatti ricadenti nelle zone E2 in presenza di una superficie effettivamente coltivata oltre 6000 mq;
- l'altezza in gronda interna<sup>28</sup> del manufatto non potrà superare ~~in alcun punto~~ i ml 2,20 ~~2,40~~;
- il materiale di copertura dovrà essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, preferibilmente in laterizio;
- il pavimento dovrà essere realizzato con elementi semplicemente appoggiati sul terreno ~~in terra battuta o in pietra semplicemente appoggiata sul terreno~~; è fatto assoluto divieto di realizzare qualsiasi tipo di pavimentazione su massetto di cemento;

Non sono ammesse sistemazioni interne che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo (servizi igienici, spazi cottura, ecc.). E' ammessa l'installazione di una fonte di erogazione idrica con eventuali servizi annessi (lavabo, ecc.) per le operazioni di pulizia connesse all'attività (effettuazione di trattamenti fitosanitari, ecc.)

~~Non è ammessa la realizzazione di servizi igienici o l'allacciamento alla rete idrica ed elettrica. Il manufatto dovrà essere correttamente inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo.~~

- Z. Nelle aree di frangia degli insediamenti (E2) e nelle zone agricole interne alle U.T.O.E. (E6) è ammessa la realizzazione di orti urbani attraverso la sistemazione unitaria di aree agricole di superficie non inferiore a 1000 m<sup>2</sup> attraverso Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/14 Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. L'area dovrà essere opportunamente organizzata e dotata delle necessarie attrezzature in funzione del numero di utilizzatori previsti (in ogni caso non inferiore a cinque utenti). All'interno di

tali zone è ammessa la realizzazione di strutture a carattere temporaneo adibite a ricovero attrezzi, tettoia, ecc., aventi le caratteristiche tipologiche di cui al precedente comma 6 e di superficie utile idonea in relazione al numero di utenti previsto. Nella redazione del progetto unitario dovrà essere posta particolare attenzione a garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale attraverso opportune sistemazioni a verde, la scelta di materiali e tipologie tipiche del paesaggio rurale, l'eventuale adozione di recinzioni in siepi vive, ecc.

Al fine di garantire adeguate condizioni di igiene e di salubrità ambientale, negli orti urbani situati all'interno delle U.T.O.E. non è ammesso l'allevamento di animali da cortile.

### **Art. 33 – Manufatti aziendali temporanei precati**

1. ~~E' ammessa~~ Ai sensi dell'art. 70 comma 1 della L.R. 65/14 costituisce attività edilizia libera, soggetta a comunicazione, l'installazione per un periodo non superiore a due anni, per lo svolgimento delle attività agricole e di quelle ad esse connesse definite ai sensi dell'art. 2 della Legge regionale 6 maggio 1995, n. 64, di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente ancorati a terra senza opere murarie appoggiati a terra, per i quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio che non (comprese le serre aventi le suddette caratteristiche) a condizione che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. La volumetria massima ammissibile per questi manufatti è di 40 mc; l'altezza massima è 2,5 ml. I manufatti dovranno essere costituiti da elementi leggeri (lignei o metallici) assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione. Non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al



suolo. Il manufatto dovrà essere correttamente inserito nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

2. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre uno specifico regolamento che specifichi e disciplini nel dettaglio le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei manufatti, esclusivamente al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale, in attuazione dell'articolo 92 comma 3 lettera e) della L.R. 65/14.
3. L'installazione dovrà essere realizzata previa comunicazione all'Amministrazione Comunale al Sindaco, nella quale l'interessato dovrà dichiarare:
  - a) le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo
  - b) le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto su planimetria catastale e carta tecnica regionale, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui sopra;
  - c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore a due anni ~~un anno~~ dalla data di installazione, ~~salvo il caso di cui al successivo comma 3.~~
  - d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.
  - e) La conformità dell'intervento alla L.R. 65/14 ed al presente RU
- ~~3. La realizzazione di serre con copertura stagionale e di quelle destinate ad essere mantenute per un periodo di tempo predeterminato superiore all'anno con le caratteristiche costruttive di cui al comma 1, è ammessa previa comunicazione al Sindaco, secondo le procedure di cui allo stesso comma 1. Negli altri casi, per la realizzazione delle serre si applicano le disposizioni previste per le serre all'art. 7 delle presenti Norme.~~

#### **Art. 34 - Prescrizioni, Direttive ed Indirizzi per la tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio**

1. Il presente articolo individua prescrizioni, direttive ed indirizzi per la tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio, in applicazione di quanto disposto agli artt. 11, 12 e 19 delle Norme del Piano Strutturale ed in coerenza con la disciplina di cui ai capi IV, V, VI, VII delle Norme del vigente P.T.C.. In particolare, sono individuate:
  - a) Prescrizioni relative a zone specifiche del territorio
  - b) Direttive per la formazione e l'adeguamento dei Regolamenti Comunali (Regolamento Edilizio, Regolamento di Polizia Rurale)
  - c) Indirizzi di riferimento per la progettazione e l'attuazione degli interventi pubblici e privati relativi a:
    - Interventi di difesa del suolo e regimazione idraulica
    - Interventi di trasformazione dell'assetto fondiario
    - Interventi di gestione forestale
  - d) Per gli elementi naturali 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, individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli strumenti urbanistici comunali o assimilabili a questi in virtù delle loro caratteristiche, è obbligatoria la tutela.  
Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 7 della legge 10 gennaio 2013 n° 10 recante "Disposizioni per la tutela e la salvaguardia degli alberi monumentali, dei filari e delle alberature di particolare pregio paesaggistico, naturalistico, monumentale, storico e

culturale“, sono alberi monumentali gli alberi che possiedono eccezionali caratteristiche morfologiche rispetto alla specie, quali la longevità, le dimensioni ragguardevoli ed al di sopra delle soglie minime di accrescimento previste per classi di età, il portamento e la forma peculiare, determinate anche dalle particolari condizioni di accrescimento in natura, nonché la rarità botanica, anche in riferimento a specie relitte o ad esemplari cresciuti in particolari stazioni o al di fuori del loro areale. I menzionati aspetti di carattere botanico e naturale possono accompagnarsi a caratteristiche che attengono alle interazioni uomo-ambiente con particolare riferimento ai valori delle tradizioni locali.

In attesa della definizione di una specifica individuazione di dettaglio di tali elementi, anche attraverso atti e/o piani di settore, sono oggetto di tutela:

- Alberi di alto fusto disposti in filare lungo percorsi pubblici o privati, corsi d'acqua o confini di proprietà, il cui impianto originario sia storicizzato, ovvero abbiano età superiore a cinquant'anni;
- Alberi di alto fusto isolati aventi valore di segno paesaggistico e territoriale, in particolare se disposti in corrispondenza di crocevia, confini di proprietà, manufatti di interesse storico.
- Alberi di alto fusto all'interno di parchi e giardini di interesse storico - culturale (ville, complessi storici, parchi pubblici, ecc.).

Gli interventi di tutela devono essere estesi 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. Sono obbligatori interventi di manutenzione e difesa fitosanitarie tesi alla conservazione di tali elementi naturali. L'eventuale loro abbattimento potrà essere autorizzato per comprovati motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità. Gli esemplari arborei abbattuti

dovranno essere ripristinati con esemplari della stessa specie, quando possibile; ove l'abbattimento riguardi interi filari o parti di essi, la nuova piantagione dovrà essere effettuata con il medesimo orientamento del filare preesistente, o della sua parte, e con un sesto di impianto corretto, che non renda necessari interventi di potatura se non di formazione o con carattere di straordinarietà. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli elementi in oggetto, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione comunale.

## 2. Prescrizioni relative a zone specifiche del territorio

### a) Siti da Bonificare

Le aree individuate negli elaborati del Regolamento Urbanistico come siti da bonificare, sono deputate prioritariamente ad accogliere attività di recupero di rifiuti, compreso il loro stoccaggio. In tali aree ogni intervento è subordinato alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionata nel quale siano specificati la tipologia ed il dimensionamento degli impianti e delle relative strutture di servizio, le opere necessarie per la mitigazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale, le operazioni di bonifica da attuare ai sensi del D. Lgs 5 febbraio 1997, n. 22 e della Legge regionale 18 maggio 1998, n. 25.

Le operazioni di bonifica, dovranno sempre precedere la realizzazione degli impianti. La bonifica potrà procedere per lotti funzionali, così come stabilito dall'art. 20 c. 11 della Legge regionale 18 maggio 1998, n.25. Per le procedure autorizzative, si rimanda alla

vigente normativa in materia, con particolare riferimento al D. Lgs 5 febbraio 1997, n. 22 e Legge regionale 18 maggio 1998, n. 25.

Per il sito individuato come discarica di Colignola, in deroga a quanto sopra stabilito, e' consentita la realizzazione di impianti di trattamento rifiuti, a carattere sperimentale e/o innovativo, a prescindere dalla preventiva bonifica dell'area. Gli interventi in deroga non dovranno comunque compromettere le future operazioni di bonifica del sito, ne' interagire in alcun modo, con il corpo della discarica.

b) Sassaie

Sono vietati gli interventi nelle aree delimitate come "sassaie" nella cartografia geomorfologica del Piano Strutturale. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano necessari interventi all'interno delle aree suddette, tale intervento è soggetto ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione geologica - geotecnica comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

c) ANPIL Monte Castellare – Valle delle Fonti

Fino all'approvazione del Regolamento di Gestione, nelle ANPIL Monte Castellare - Valle delle Fonti, al fine di salvaguardare gli ecosistemi presenti, valgono le seguenti disposizioni:

- tutti gli interventi sui soprassuoli a bosco e ad oliveto, compresi nel perimetro delle ANPIL, devono essere preventivamente sottoposti al parere vincolante del Comitato di gestione delle ANPIL.

- è vietata la raccolta della felce regale, presente come stazione relitta, nella Valle delle Fonti e di tutte le specie appartenenti alla famiglia delle orchidacee. Per la stazione di Felce regale, sono ammessi interventi atti a favorirne il mantenimento. Tali interventi sono comunque sottoposti al parere vincolante del Comitato di gestione delle ANPIL.

All'interno delle ANPIL è ammesso il recupero di strutture edilizie degradate derivanti da interventi precedentemente autorizzati e rimasti incompiuti.

L'intervento di recupero, finalizzato alla riqualificazione ambientale dell'area ed al superamento delle condizioni di degrado, potrà prevedere la parziale o totale riconfigurazione delle strutture e dei manufatti esistenti per la realizzazione di un organismo edilizio atto ad ospitare funzioni coerenti e compatibili con le finalità dell'area protetta (mantenimento degli assetti agricoli, servizi al visitatore, attività di educazione ambientale, ecc.). Sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento delle superfici minime necessarie all'esercizio dell'attività, comunque non superiori a 40 mq di SUL. Gli interventi dovranno essere previsti nel quadro di un progetto unitario di riqualificazione dell'area, con rimozione degli attuali fattori di degrado e specifica individuazione delle misure necessarie per il corretto inserimento dei nuovi interventi nel contesto paesaggistico ed ambientale. Tutti gli interventi sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato, che definisca anche le funzioni previste e le relative modalità di gestione. Unitamente al Permesso di Costruire dovrà essere redatto specifico Studio di Incidenza ai sensi della L.R. 56/00, in quanto l'area ANPIL ricade nel SIR Monte Pisano.

3. Direttive per la formazione e l'adeguamento dei Regolamenti Comunali (Regolamento Edilizio, Regolamento di Polizia Rurale).

Nella formazione o nell'adeguamento dei Regolamenti Comunali previsti dalla legislazione vigente (Regolamento Edilizio,

Regolamento di polizia rurale), nonché nella predisposizione di specifici strumenti di disciplina riferiti alla totalità od a parti del territorio comunale, dovranno essere rispettate le seguenti direttive:

- a) Per gli elementi della rete idraulica di drenaggio superficiale (fossi, canali di bonifica, corsi d'acqua minori) è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde, se non per comprovate esigenze e comunque da effettuarsi previa autorizzazione comunale. Per i predetti elementi, qualora non di proprietà pubblica, è fatto obbligo di manutenzione da parte dei proprietari dei fondi interessati; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione comunale.
- b) Per le strade vicinali e poderali è vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura, delle caratteristiche formali e materiali, se non per comprovate esigenze e comunque da effettuarsi previa autorizzazione comunale. Per i predetti elementi, qualora non di proprietà pubblica, è fatto obbligo di manutenzione da parte dei proprietari dei fondi interessati; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali dei percorsi, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.
- c) Per i manufatti quali tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, individuati come

elementi di valore storico e ambientale dagli strumenti urbanistici comunali o assimilabili a questi in virtù delle loro caratteristiche, sono consentiti unicamente: la manutenzione; il ripristino con le tecniche del restauro; la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite; la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, ovvero degli elementi più squisitamente tecnologici. Gli interventi sui manufatti devono essere 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. Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione comunale.

- d) Per gli elementi naturali 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, individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli strumenti urbanistici comunali o assimilabili a questi in virtù delle loro caratteristiche, è obbligatoria la tutela. Gli interventi di tutela devono essere estesi 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. Sono obbligatori interventi di manutenzione e difesa fitosanitarie tesi alla conservazione di tali elementi naturali. L'eventuale loro abbattimento potrà essere autorizzato per comprovati motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità. Gli esemplari arborei abbattuti dovranno essere ripristinati con esemplari della stessa specie, quando possibile; ove l'abbattimento riguardi interi filari o parti di essi, la nuova piantagione dovrà essere effettuata con il medesimo orientamento del filare preesistente, o della sua parte, e con un sesto di impianto corretto, che non renda necessari interventi di potatura se non di

formazione o con carattere di straordinarietà. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli elementi in oggetto, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione comunale.

e) Per il Subsistema del Monte, al fine della difesa del suolo, della conservazione dell'assetto geomorfologico e del sistema di regimazione idraulica dei versanti, valgono le seguenti direttive:

– E' vietata la demolizione, la modificazione e la manomissione, anche parziale, dei muri di contenimento a secco (muretti a secco) esistenti. E' consentita la manutenzione dei medesimi, quando limitata alla liberazione degli interstizi tra pietra e pietra da terreno e/o vegetazione spontanea che ne limitino la capacità drenante, nonché il riposizionamento in sede di pietre originariamente costituenti l'opera, eventualmente rimosse per cause naturali od accidentali. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano necessari interventi di modifica del sistema dei muretti a secco, tale modifica è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione geologico - geotecnica comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante

interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

– E' vietata ogni modificazione morfologica, anche parziale, del sistema dei terrazzamenti in terra, privi di muri di contenimento. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano necessari interventi di modifica del sistema dei terrazzamenti, tale modifica è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione geologico - geotecnica comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

– Gli interventi che prevedano l'esecuzione di sbancamenti di tratti di versante, l'esecuzione di scavi localizzati o trincee, compresa l'apertura o l'ampliamento della viabilità di accesso a manufatti esistenti, sono ammessi esclusivamente in relazione alla ristrutturazione di unità abitative legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico. Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione geologico - geotecnica comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la

messa in sicurezza del tratto di versante interessato, la stabilità dei fronti di scavo mediante adeguate verifiche, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

- La realizzazione di nuove strade potrà essere ammessa solamente all'interno di un piano complessivo di valorizzazione degli itinerari turistico naturalistici del monte (tratti di raccordo di percorsi esistenti, ecc.) o per interventi di rilevante interesse pubblico.
- Al fine di tutelare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del monte, il Regolamento Edilizio dovrà prevedere una specifica disciplina in merito alla realizzazione di opere di arredo ed illuminazione, recinzioni, pavimentazioni esterne, sistemazioni vegetazionali, siano esse di servizio alla viabilità che a pertinenze private. In particolare, per quanto riguarda le recinzioni, non è ammessa, in relazione alle esigenze di protezione e di intervento antincendio, la chiusura di fondi privati ad eccezione delle aree di stretta pertinenza di edifici di civile abitazione. E' ammessa comunque la delimitazione dei confini di proprietà con siepi vive e muretti a secco. La realizzazione di segnaletica e cartellonistica è disciplinata da uno specifico piano approvato dall'Amministrazione comunale.
- Sono vietati gli interventi che interferiscano con le scaturigini naturali di acque sotterranee, ancorché non captate. Qualora esistano comprovati motivi di messa in sicurezza di tratti di versante, di manufatti od opere, minacciati dalla saturazione dei terreni ad opera di emergenze idriche naturali, gli interventi di captazione, drenaggio, incanalamento delle acque di emergenza verso impluvi naturali sono soggetti ad

autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, comprensiva di relazione geologica ed idrogeologica comprovante la necessità dell'intervento e che dimostri la compatibilità dell'intervento medesimo con le condizioni generali, ambientali geomorfologiche ed idrogeologiche, del versante.

- Sono vietati gli interventi all'interno degli alvei dei torrenti, o comunque dei corsi d'acqua montani, compreso il tombamento di tratti di qualsiasi lunghezza dei medesimi. Sono ammessi gli interventi di manutenzione delle opere idrauliche eventualmente presenti, limitatamente alla pulizia da terra o vegetazione che ne comprometta l'efficienza; sono ammessi gli interventi di pulizia dell'alveo limitatamente al taglio di vegetazione erbacea ed arbustiva e all'asportazione di vegetazione morta eventualmente caduta all'interno e costituenti ostacolo al regolare deflusso delle acque. E' proibita l'asportazione di terra e/o pietrame dall'interno dell'alveo, anche a scopo di pulizia, ad eccezione degli interventi di rimozione di materiale derivante da frane e smottamenti; in quest'ultimo caso l'intervento è soggetto ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, comprensiva di documentazione fotografica e relazione geologica-geotecnica comprovante la necessità dell'intervento e la sua esecuzione in condizioni di sicurezza.
- sono vietati gli interventi di qualsiasi natura che interferiscano o danneggino il sistema di condotti ipogei, di cavità sotterranee, ovvero grotte carsiche, ventaiole, inghiottitoi ecc.... Qualora

esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano indispensabili interventi che interessino direttamente le cavità sotterranee, tale intervento è soggetto ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, completa di relazione geologica che, oltre ad illustrare il contesto geologico ed idrogeologico locale, individui gli elementi progettuali volti a minimizzare l'impatto dell'opera con l'ambiente sotterraneo, con particolare attenzione alla protezione (qualitativa e quantitativa) delle acque sotterranee eventualmente presenti. Allo scopo della preservazione e della protezione degli ambienti sotterranei sopra elencati, si adotta, quale strumento conoscitivo, il lavoro "censimento e rilievo delle aree carsiche della fascia dei monti pisani ricadente nel comune di San Giuliano terme - proposta per la realizzazione di itinerari naturalistici" realizzato dal Gruppo Speleologico del CAI di Pisa e dai geologi A. Buscemi e R. Balatri per conto dell'amministrazione Comunale, nel dicembre 1996.

- Al fine di tutelare l'intera area dagli incendi, è consentita la realizzazione di tutte le opere ed interventi strettamente funzionali alla salvaguardia dagli incendi boschivi (cesse parafuoco; invasi per la raccolta dell'acqua e punti di approvvigionamento, piste forestali, ecc.). Tali opere dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione comunale che si avvarrà, oltre ai pareri degli Organi Istituzionali, anche del parere del Comitato Tecnico di coordinamento, istituito con Convenzione n° rep 4811/89 e di eventuali pareri di esperti di propria fiducia. Nella progettazione degli

interventi dovrà essere privilegiato l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica e verificato l'inserimento paesistico dell'opera. (riferimento normativo: Legge regionale 13 agosto 1996, n. 73)

- f) La captazione di acque sotterranee mediante pozzi è soggetta ad autorizzazione comunale. Chiunque intenda utilizzare le acque sotterranee a scopo agricolo, industriale (o comunque non domestico), mediante la realizzazione di uno o più pozzi di captazione (pozzi a sterro, pozzi romani, pozzi trivellati o realizzati col metodo della percussione) è tenuto a richiederne autorizzazione, mediante presentazione di una domanda al sindaco, nella quale siano specificati gli estremi del richiedente, l'individuazione catastale del terreno ove si intende realizzare l'opera, la proprietà del terreno, l'uso delle acque emunte (agricolo, industriale o domestico) e le quantità che si prevedono necessarie all'uso richiesto. Alla domanda deve essere allegata una relazione geologica ed idrogeologica che, oltre ad illustrare il contesto geologico ed idrogeologico ove si intende realizzare l'opera, specifichi, per quanto possibile in base ai dati disponibili: l'orizzonte acquifero obiettivo della ricerca, il metodo di perforazione previsto, lo schema di completamento del pozzo, le caratteristiche costruttive del pozzo e della testa-pozzo atte a salvaguardare l'orizzonte acquifero dalla percolazione di sostanze inquinanti, la compatibilità delle quantità emunte con le condizioni idrogeologiche locali ed il contesto ambientale, il rispetto del D.M. 11.03.88, paragrafo "L". E' permessa la captazione di un solo livello acquifero. La testa-pozzo deve permettere l'inserimento di una sonda per la rilevazione del livello d'acqua. Entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori il titolare della autorizzazione deve far pervenire al comune una relazione di fine lavori che illustri lo schema costruttivo del

pozzo come effettivamente realizzato, la descrizione litologica dei terreni attraversati dalla perforazione, caratteristiche tecniche e profondità della pompa installata, la quantità d'acqua emunta e regime di utilizzo del pozzo, comprensivo della indicazione dei livelli dinamici corrispondenti alle portate emunte.

Qualora si intenda realizzare un pozzo al solo uso domestico (secondo quanto specificato nell'art. 93 del RD 11 dicembre 1933, n. 1775), tale opera non è soggetta ad autorizzazione comunale. Colui che intende realizzare il pozzo ad uso domestico è tenuto a comunicare al Sindaco l'inizio dei lavori ed al termine dei medesimi, è tenuto a comunicare, mediante relazione tecnica le caratteristiche dell'opera (profondità, diametro, colonna litostratigrafica, falde rinvenute, caratteristiche e profondità di installazione della pompa, portate emunte, ecc.).

In ogni caso, qualora la perforazione da eseguire oltrepassi la profondità di 30 m, è obbligatorio darne comunicazione al Servizio Geologico entro 30 gg dall'inizio dei lavori e farne pervenire, entro 30 gg dall'ultimazione degli stessi, una relazione corredata della relativa documentazione; Legge 4 agosto 1984, n°464.

- g) La captazione e l'utilizzo di sorgenti o scaturigini naturali di acque sotterranee è soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una domanda al sindaco, nella quale siano specificati: gli estremi del richiedente, l'individuazione catastale del terreno ove si intende realizzare l'opera di presa, la proprietà del terreno, l'uso delle acque emunte (agricolo o domestico) e le quantità che si prevedono necessarie all'uso richiesto. Alla domanda sarà allegato uno schema progettuale dell'opera di presa ed una relazione geologica ed idrogeologica che illustri, oltre al contesto ambientale, le condizioni geologiche di emergenza delle

acque e, ove possibile, una valutazione del regime idrologico della sorgente.

- b) La realizzazione di recinzioni di qualsiasi tipo e materiale relative ad aree pertinenziali di edifici storici (compresi in zone omogenee A o classificati fra quelli di cui al punto a) comma 4 art. 19 ed al punto a) comma 1 art. 29 delle presenti norme) è subordinata ad autorizzazione comunale.

- i) Nelle zone agricole facenti parte del Sistema della Pianura non è ammessa la recinzione dei fondi agricoli, fatte salve le aree destinate ad attività di allevamento e pascolo. E' ammessa comunque la delimitazione dei confini di proprietà con siepi vive.

E' consentita la recinzione di piccoli appezzamenti in adiacenza alle pertinenze di edifici residenziali della misura massima di mq 300 e nel rispetto degli assetti agrari, dell'orditura dei campi e delle sistemazioni idrauliche esistenti, secondo le modalità previste dal REU per le zone agricole.<sup>29</sup>

- j) Al fine di tutelare i caratteri tradizionali del paesaggio rurale, nelle zone agricole la realizzazione di piscine è ammessa nelle aree non interessate dalle ANPIL Monte Castellare - Valle delle Fonti, esclusivamente a servizio di attività agrituristiche e subordinatamente alla verifica del loro corretto inserimento ambientale e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- La realizzazione delle piscine è ammessa all'interno delle aree di pertinenza degli edifici ad uso residenziale, turistico e/o agrituristiche; sono escluse, per i soli edifici a destinazione non agricola, le aree pertinenziali degli edifici e dei complessi edilizi di interesse storico ed ambientale di cui all'art. 29 comma 1 lettera a), quali individuate nell'Allegato 5 o in base ai criteri di cui all'art. 29 (definizione di sede, lettera b). Per gli edifici ed i complessi edilizi di interesse storico ed ambientale di cui all'art. 29 comma 1 lettera a), la realizzazione di piscine è ammessa nelle aree pertinenziali quali individuate nell'Allegato 5 o in base ai criteri di cui



all'art. 29 (definizione di resede, lettera b) a condizione che non interferisca in alcun modo con il sistema delle aree scoperte costituenti parte integrante e significativa del tipo edilizio o aventi valore storico-testimoniale, quali corti e aie rurali, giardini storici, sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, ecc.

Tale requisito dovrà essere dimostrato mediante uno specifico progetto di inserimento che evidenzii le relazioni tipologiche, spaziali e percettive tra l'organismo e/o il complesso edilizio, il sistema delle aree scoperte di impianto storico e l'intervento di realizzazione della piscina con i relativi spazi di servizio.

La piscina dovrà preferibilmente essere ubicata sul retro o lateralmente rispetto all'edificio/complesso edilizio, non occupando spazi ove siano presenti sistemazioni e/o alberature di pregio, o comunque costituenti parte caratterizzante dell'impianto storico originario.

Qualora, per caratteristiche proprie del tipo edilizio e/o della morfologia dei luoghi, l'edificio principale non sia dotato di aree pertinenziali ad esso spazialmente contigue, è ammessa la realizzazione di piscine nelle eventuali aree limitrofe di proprietà del richiedente, purché ne sia dimostrato il carattere di pertinenzialità e di relazione funzionale rispetto all'edificio principale e nell'area siano presenti manufatti e strutture idonee ad ospitare gli impianti ed i servizi necessari alla fruizione ed alla gestione della piscina.<sup>30</sup>

- La piscina dovrà essere di superficie non superiore 70 mq per le residenze private e 100 mq per le attività di tipo agriturismo e turistico ricettivo.
- Nel Subsistema del Monte la realizzazione è ammessa a condizione che non vi siano nessuna interferenza con il sistema dei terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco o altra opera esistente di sistemazione idraulico agraria.
- L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto di sistemazione complessiva dell'area di pertinenza dell'edificio interessato, che garantisca il corretto inserimento del manufatto nel contesto

urbanistico, ambientale e paesaggistico, con particolare attenzione a:

- non interferire con gli eventuali spazi tradizionali dell'edilizia storica quali corti, aie, giardini storici, ecc.
- non alterare la percezione visiva dell'edificio e degli spazi aperti circostanti;
- rispettare l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.
- garantire la minima visibilità rispetto a punti panoramici o pubbliche vie, anche attraverso un progetto di paesaggio che inserisca nuovi assetti vegetazionali di schermatura;
- utilizzare tipologie e forme preferibilmente regolari evitando soluzioni prefabbricate, che non prevedano uno specifico adattamento ai caratteri dei luoghi; sono preferibili soluzioni da realizzare in opera nel contesto di un progetto di sistemazione esteso alla pertinenza; sono inoltre preferibili soluzioni di piscine biologiche, stagni e laghetti balneabili, che rappresentano soluzioni a maggiore naturalità e garanzia di inserimento paesaggistico;
- le pavimentazioni a corredo della piscina devono essere limitate alle zone effettivamente necessarie all'uso, senza estendersi all'intero perimetro della piscina, che dovrebbe essere mantenuto almeno in parte a contatto con le sistemazioni a verde. E' preferibile l'uso di materiali naturali (~~legno~~) e/o tradizionali (legno, pietra, cotto, ecc.);<sup>31</sup>
- nel rivestimento interno delle piscine devono essere utilizzati colori e materiali che si integrino con il contesto paesaggistico, con preferenza per colorazioni naturali e/o in grado di mitigare l'impatto visivo delle vasche.
- laddove le caratteristiche del patrimonio edilizio lo consentano, è ammessa la realizzazione di piscine coperte all'interno di strutture esistenti

- (annessi) nel rispetto delle eventuali caratteristiche tipologiche degli stessi.
- Il progetto dovrà documentare in modo dettagliato le modalità di approvvigionamento idrico, di trattamento e scarico delle acque reflue, i movimenti terra, l'inserimento paesaggistico del manufatto e dovrà essere corredato da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento
4. Indirizzi di riferimento per la progettazione e l'attuazione degli interventi pubblici e privati relativi a interventi di difesa del suolo e regimazione idraulica, interventi di trasformazione dell'assetto fondiario, interventi di gestione forestale
- a) Nella realizzazione di nuove opere pubbliche o private di difesa del suolo e regimazione idraulica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza, si dovrà fare ricorso all'uso di tecniche di Ingegneria Naturalistica . Nel rispetto della direttiva della Regione Toscana sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica, approvata con delibera del C.R. del 20 maggio 1997, n. 155, dovranno essere di norma evitati interventi che prevedano manufatti in calcestruzzo, scogliere in pietrame o gabbionate non rinverdite, rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo, tombamenti di corsi d'acqua, rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua, taglio totale della vegetazione riparia, arbustiva e arborea. Solo nel caso in cui, per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza, si renda necessario realizzare gli interventi di cui sopra, il progetto dell'opera dovrà contenere uno o più specifici elaborati tecnici atti a dimostrare l'indispensabilità dell'intervento. Il progetto dovrà dimostrare altresì di avere adottato tutte le possibili tecniche di mitigazione dell'impatto paesaggistico e biologico dell'opera.
  - b) Nel rispetto della direttiva della Regione Toscana sui criteri progettuali per

l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica, approvata con delibera di C.R. del 20 maggio 1997, n. 155, i progetti relativi agli interventi strutturali di consolidamento delle sponde, ed in generale gli interventi sui biotopi, le fasce verdi ripariali e le aree di naturale espansione con relative zone umide collegate, dovranno, nel rispetto delle esigenze di sicurezza idraulica, garantire il mantenimento e la ricostituzione dei caratteri di naturalità degli ecosistemi fluviali, tenuto conto delle specie autoctone presenti nell'area di intervento.

In questa ottica:

- al di fuori dell'alveo normalmente attivo, gli interventi di abbattimento degli esemplari arborei di alto fusto, dovranno essere limitati agli individui che possono compromettere, per stato fitosanitario, inclinazione, scarsa radicazione, la sicurezza idraulica.
  - nelle zone golenali, dove la vegetazione arborea non risulta essere ostacolo all'invaso, si devono mantenere forme di bosco igrofilo maturo presenti e favorire il mantenimento e la ricostituzione di ecosistemi vicini alla naturalità
  - dovranno essere mantenute le associazioni naturali presenti lungo il corso dei fiumi, con particolare riferimento ai depositi ghiaiosi del Serchio a Colognole e a Pontasserchio.
- c) Negli interventi di trasformazione fondiaria dovranno essere evitate:
- l'alterazione dell'assetto morfologico dei suoli, fatta salva la eventuale necessità di interventi di ripristino e consolidamento, o altre comprovate esigenze, da effettuarsi con tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche dei luoghi e previa autorizzazione comunale.
  - l'alterazione delle modalità di regimazione idraulica della superficie agricola, se non per comprovate esigenze, da effettuarsi in ogni caso con modalità compatibili con le

caratteristiche morfologiche ed ambientali dei luoghi e previa autorizzazione comunale

d) Nel rispetto del P.T.C. e della Legge regionale n. 39/00 e s.m.i. 3 maggio 2000, n. 5 “Legge forestale della Toscana”, vengono emanati i seguenti indirizzi:

- CASTAGNETI: Al fine di tutelare la valenza storico paesaggistica dei boschi di castagno, sono da favorire tutti gli interventi di recupero del bosco che prevedano l'eliminazione del legno colpito da fitopatie ed il miglioramento varietale. Sono vietati interventi diretti alla sostituzione del Castagno (*Castanea sativa*) con altre specie arboree. Solo nel caso di dimostrata irreversibile compromissione fitopatologica del soprassuolo arboreo, e' consentita la sostituzione del castagno con altre specie latifoglie autoctone, da scegliere in funzione delle caratteristiche pedologiche e del microclima. (riferimento normativo: RDL 18 giugno 1931 convertito in Legge n° 1667/1931)
- PINETE: Al fine di tutelare i soprassuoli boschivi del Monte Pisano dalla rapida propagazione degli incendi, per una riforestazione dell'area collinare con essenze più tradizionali e per lo scarso valore del prodotto finale che si ottiene da una specie non vocata per l'area in oggetto, sono da favorire interventi tesi alla sostituzione del Pino marittimo (*Pinus pinaster*) con specie latifoglie autoctone. Ove le caratteristiche pedologiche del substrato ed il microclima lo consentano, sono e' da privilegiare la sostituzione del Pino marittimo con Quercia da sughero (*Quercus pseudosuber*), Leccio (*Quercus ilex*), Orniello (*Fraxinus ornus*).
- POPOLAMENTI PURI DI ROBINIA O MISTI CON ROBINIA: Nelle aree boschive oggetto degli interventi

forestali di cui di cui sopra è rilevabile la presenza sporadica di robinia (*Robinia pseudoacacia*). In tal caso, al fine di limitarne l'espansione a favore della specie che si vuole salvaguardare, dovranno essere adottati tutti i possibili interventi tesi alla sua eliminazione a favore della specie che si vuole salvaguardare. Ove la Robinia abbia assunto i caratteri di un popolamento puro o nettamente dominante, per la valenza del biotopo nella limitazione dei danni da incendio, per il contributo alla biodiversità e per difficoltà insite nelle operazioni di eliminazione completa di un tale soprassuolo, sono da favorire interventi di mantenimento e, ove compatibile con la morfologia e la stabilità dei versanti, di avvio ad alto fusto.

- POPOLAMENTI DI VEGETAZIONE IGROFILA: Nell'area collinare delle frazioni di Ripafratta (loc. Farneta); Molina di Quosa (aree lungo il Rio dei Mulini), Asciano (Valle delle Fonti), sono presenti popolamenti di vegetazione igrofila; Ontano nero (*Alnus glutinosa*); Alloro (*Laurus nobilis*); Agrifoglio (*Ilex aquifolium*). In tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione degli ecosistemi umidi con particolare riferimento alle fasce verdi ripariali. Solo nel caso di dimostrato rischio per la sicurezza, possono essere autorizzati particolari interventi che prevedano anche l'eliminazione di esemplari arborei di pregio.
- POPOLAMENTI DI QUERCIA DA SUGHERO: Nel capoluogo (loc. La Croce) e nelle frazioni di Agnano (via Tauber), Asciano (Monte Castellare), sono presenti popolamenti di Quercia da sughero. Per l'elevata valenza storico

paesaggistica di tali popolamenti e per la loro comprovata tolleranza al passaggio del fuoco, sono consentiti tutti gli interventi funzionali alla conservazione e all'avvio verso un popolamento puro. Non sono invece consentiti interventi di abbattimento e sostituzione della specie (riferimento normativo: Legge 18 luglio 1956, n. 759).

- OLIVETI: Per la valenza storico-paesaggistica e per le sistemazioni idrogeologiche che caratterizzano gli oliveti sono consentiti interventi tesi al mantenimento della coltura e delle connesse sistemazioni murarie (muri a secco) e terrazzamenti. Nel caso di abbandono pluriennale dell'attività colturale degli oliveti, dovrà essere comunque favorito il recupero di tali colture ed il ripristino e delle tradizionali sistemazioni del terreno.
5. Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili: il RU recepisce integralmente le prescrizioni di cui al vigente PIT con valore di Piano Paesaggistico, con particolare riferimento all'Allegato 1a, artt. 1.15 e 2.15 (impianti a biomasse), e all'Allegato 1b, artt. 2.18 e 2.19 (impianti eolici). Per gli impianti fotovoltaici si rinvia alle disposizioni di cui alla L.R. 10/10, nonché alla normativa comunale in materia.