

<u>TTTOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</u> .....	
<u>Art. 1 Rapporti con il Piano Strutturale e con la L. R. 3 gennaio 2005, n. 1</u> .....	
Art. 2 Contenuti ed elaborati del Regolamento Urbanistico.....	
Art. 3 Validità ed operatività .....	
Art. 4 Varianti al Regolamento Urbanistico .....	
Art. 5 Consultazione del Regolamento Urbanistico.....	
Art. 6 Attuazione del Regolamento Urbanistico.....	
Art. 7 Misure di salvaguardia.....	
Art. 8 Abrogazione di norme in contrasto con il Regolamento Urbanistico .....	
Art. 9 Ufficio di Piano.....	
Art. 10 Parametri urbanistici. Definizioni.....	
Art. 11 Tipi di intervento.....	
Art. 12 Destinazioni d’uso.....	
<u>TTTOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI</u> –.....	
<u>CAPO I – Norme generali per il territorio comunale-</u> .....	
Art. 13 Interventi sul suolo – Movimenti di terra.....	
Art. 14 Interventi sugli edifici esistenti e nuove costruzioni.....	
Art. 15 Tutela del verde privato.....	
Art. 16 Ricovero automezzi .....	
Art. 17 Materiali da costruzione .....	
Art. 18 Rischio idraulico-geologico. Interventi di risoluzione o fattibilità .....	
Art. 19 Fasce di rispetto stradale, ferroviario, tecnologico. ....	
Art. 19 Fasce di rispetto stradale, ferroviario, tecnologico. ....	
Art. 20 Frazionamento dei terreni nei sottosistemi ambientali .....	
Art. 21 Interventi individuati dalle schede non operative .....	
Art. 22 Norme di sottosistema .....	
<u>CAPO II – Disciplina del Sistema territoriale aperto-</u> .....	
Art. 23 Disposizioni generali.....	
Art. 24 Destinazioni d’uso .....	
Art. 25 Nuovi edifici rurali ad uso abitativo.....	
Art. 26 Nuovi annessi agricoli .....	
Art. 27 Opere di miglioramento fondiario.....	
Art. 29 Infrastrutture e sevizi.....	
Art. 30 Prescrizioni particolari.....	
Art. 31 Interventi sul patrimonio edilizio esistente nei sottosistemi ambientali con destinazione d’uso non agricola.....	
Art. 32 Interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento di destinazione d’uso agricola in direzione della residenza.....	
Art. 33 Interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento di destinazione d’uso agricola in direzione delle attività ricettive (albergo, pensione, locanda) .....	
Art. 34 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola	
<u>CAPO III – Disciplina del Sistema insediativo-</u> .....	
<u>SEZIONE I – Norme per i Sottosistemi insediativi</u> .....	
Art. 35 Articolazione del Sistema insediativi - I.....	
Art. 36 Prima attuazione del Regolamento urbanistico.....	
Art. 37 Norme per il Sottosistema insediativo di matrice storica –I.1.....	
Art. 38 Norme per il Sottosistema insediativo della “città della piana” – I.2.....	
Art. 39 Norme per il Sottosistema insediativo della “città del mare” – I.3. ....	
<u>CAPO IV – Disciplina del Sistema funzionale-</u> .....	
Art. 40 Norme per il Sistema funzionale insediativo .....	
Art. 41 Norme per il sistema funzionale agricolo – ambientale.....	
Art. 42 Norme per il Sistema funzionale infrastrutturale.....	
Art. 43 Sottosistema funzionale del reticolo idrografico.....	
<u>CAPO V – Modificazioni Edilizie</u> .....	
Art. 44 Disposizioni generali.....	

Art. 45 Modificazione edilizia M1.....	
Art. 46 Modificazione edilizia M2.....	
Art. 47 Modificazione edilizia M3.....	
Art. 48 Modificazione edilizia M4.....	
Art. 49 Modificazione edilizia M5.....	
Art. 50 Modificazione edilizia M6.....	
Art. 51 Modificazione edilizia M7.....	
Art. 52 Modificazione edilizia M8.....	
TITOLO III – DISCIPLINA PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE DEL TERRITORIO.....	
Art. 53 Direttive da osservare negli interventi di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente e di nuove costruzioni.....	
Art. 54 Recupero e riqualificazione di manufatti incongrui .....	
Art. 55 Condizioni alla trasformabilità .....	
Art. 56 Trasformazioni non materiali del territorio .....	
TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI.....	
Art. 57 – Salvaguardia Demanio marittimo.....	
Art. 58 – Raccordo tra piano strutturale e regolamento urbanistico .....	
Art. 59 – Rinvio ad altre disposizioni .....	
Art. 60 – Prevalenza su altre disposizioni .....	
Art. 61 – Norma transitoria.....	

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Rapporti con il Piano Strutturale e con la L. R. 3 gennaio 2005, n. 1**

1. Il Piano Regolatore Generale (Legge 1150/42 art. 7) è formato (L. R. 3 gennaio 2005, n. 1, art. 52) dal Piano Strutturale, quale strumento della pianificazione del territorio e dal Regolamento Urbanistico, quale atto di governo del territorio.

Con essi il Comune disciplina l'utilizzazione e la trasformazione del territorio e delle relative risorse.

2. Il Piano Strutturale è stato approvato dal Comune di Castagneto

Carducci con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 21 giugno 2007.

3. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei disposti della L. R. 3 gennaio 2005, n.1, dei relativi Regolamenti di attuazione di cui ai Decreti del Presidente della Giunta Regionale n. 2/R, n. 3/R, n. 4/R, n.5/R del 9 febbraio 2007 e degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, sia relativamente agli insediamenti esistenti, sia alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

4. Il Regolamento Urbanistico localizza gli interventi soggetti a specifica preventiva redazione di piani attuativi, di cui all'art. 65 della L. R. 3 gennaio 2005, n.1, quali strumenti urbanistici di dettaglio del medesimo Regolamento.

## **Art. 2 Contenuti ed elaborati del Regolamento Urbanistico**

1. Il Regolamento urbanistico (RU), conformemente all'articolo 55 comma 2 della L.R. 1/2005, contiene:

- a) atlante territoriale (per il quale si rimanda alla tavole di quadro conoscitivo del Piano Strutturale);
- b) la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 L. 765/67 (art. 41 quinquies L. 1150/42) e dell'art. 4 D.Lgs. 285/30-4-92. Tale perimetro è espressamente individuato nella Planimetria delle regole del Regolamento Urbanistico;
- c) la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente. Tale disciplina è contenuta nell'apposito titolo Modificazioni edilizie delle presenti norme e trova indicazioni cartografiche dettagliate nella Planimetria delle regole del Regolamento Urbanistico;
- d) la individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati sulle quali è possibile, indipendentemente dal programma integrato d'intervento di cui all'art.56 LR.1/2005, l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti. Tali aree sono tutte espressamente individuate nella Planimetria delle regole del Regolamento Urbanistico e sono regolate da apposite schede allegate alle norme;
- e) la individuazione delle aree all'esterno del perimetro dei centri abitati sulle quali sono possibili, indipendentemente dal programma integrato d'intervento di cui all'art.56 LR.1/2005, agli insediamenti esistenti. Tali aree sono tutte espressamente individuate nella Planimetria delle regole del Regolamento Urbanistico e sono regolate da apposite schede allegate alle norme;
- f) verificato che non sussistono ad oggi particolari problematiche riguardo alle trasformazioni non materiali, si rimanda a studi successivi l'approfondimento delle stesse;
- g) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico e ai relativi approfondimenti. Tale valutazione trova indicazione cartografica nelle schede normative;
- h) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione urbanistica sono quelle immediatamente operative. Per altre definite "Non operative" viene data una indicazione come atto di indirizzo. Il Regolamento urbanistico (RU), conformemente all'articolo 55 comma 4 della LR 1/2005, contiene inoltre;
- i) la individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante piani attuativi; Tali aree sono tutte espressamente individuate nella Planimetria delle regole del Regolamento Urbanistico e sono regolate da apposite schede allegate alle norme;
- l) verificato che non sussistono ad oggi particolari problematiche riguardo alle politiche di settore si rimanda a studi successivi l'approfondimento delle stesse;
- m) la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444;
- n) le infrastrutture e le relative aree;
- o) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche che sarà redatto successivamente all'approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico, aggiornerà quanto già previsto dalla D.C.C. n.297 del 3/11/89.

2. Il Regolamento Urbanistico è composto dagli elaborati di seguito indicati:

- a. RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- b. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- c. TAVOLE NORMATIVE DEL TERRITORIO COMUNALE IN SCALA 1:5000
- d. TAVOLE NORMATIVE DEL TERRITORIO COMUNALE IN SCALA 1:2000
- e. SCHEDE NORMATIVE , SCALA 1:2000 e 1:5000
- f. MOBILITA' DI CUI ALL'ART. 55 L.R. N. 1/2005 COMMA 3:  
ABACO DELLE SEZIONI E DELLE INTERSEZIONI STRADALI.
- g. ELABORATI GEOLOGICI:  
RELAZIONE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

### **Art. 3 Validità ed operatività**

1. Le disposizioni del presente atto di governo del territorio, relativamente al suo ambito di applicazione, sostituiscono integralmente quelle del Piano Regolatore Vigente e di ogni sua successiva variante generale o parziale.
2. Le disposizioni del presente atto di governo del territorio, con le eccezioni specificamente disposte, hanno validità a tempo indeterminato, salva revisione in conseguenza di disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, regionali e provinciali, le quali comportino tale revisione a norma delle leggi vigenti, ovvero in conseguenza di variazioni delle disposizioni del Piano Strutturale.
3. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo potrà conseguentemente procedere a varianti finalizzate alla tutela ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano.
4. Le previsioni di cui al precedente art.2, comma 1, lett. ~~h~~, i)<sup>1</sup>, m ), n ) decadono dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento, se non siano stati approvati i Piano attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture. Tali previsioni possono essere reiterate con variante al Regolamento Urbanistico ovvero attraverso qualunque atto cui la legge conferisca l'efficacia di variante degli strumenti urbanistici.
5. Nei casi in cui siano previsti Piani Attuativi di iniziativa privata, la decadenza di cui al precedente comma si ha quando non sia stata stipulata, entro il quinquennio, la convenzione o i proponenti non si siano impegnati, per quanto loro compete, con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.
6. Dopo l'approvazione del R.U. l'Amministrazione Comunale potrà procedere, tramite specifiche procedure di consultazione con i cittadini e con cadenza biennale, alla verifica dell'attuazione del Regolamento Urbanistico attraverso la formazione di un Programma Comunale rivolto all'attuazione dei programmi delle opere pubbliche e/o private convenzionate e degli interventi privati ad esse collegati. Contestualmente alla formazione di tale strumento potranno essere adottate varianti al Regolamento Urbanistico relative ai comparti soggetti a Piani attuativi di iniziativa privata per i quali non sia stata attivata la richiesta di inserimento nel Programma Comunale.
7. Decorso inutilmente il periodo di tempo indicato per l'attuazione dei Piani, nelle aree interessate non sono consentite trasformazioni edilizie ed urbanistiche diverse legate agli assetti culturali, vegetazionali ed agli interventi di tutela e messa in sicurezza ambientale. Per il patrimonio edilizio esistente sono consentiti unicamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle modificazioni edilizie dei fabbricati.
8. Le disposizioni che disciplinano le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie individuate di valore storicoambientale, prevalgono in ogni caso sulle disposizioni relative alle zone territoriali in cui ricadono le predette unità edilizie.

**Art. 4 Varianti al Regolamento Urbanistico**

Le varianti al Regolamento Urbanistico (RU), nel rispetto dei parametri, degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, sono formate ed approvate con la procedura di cui alla L.R. 3/01/05 n.1. art.18.

## **Art. 5 Consultazione del Regolamento Urbanistico**

La consultazione del Regolamento Urbanistico avviene sui documenti di cui ai punti del precedente art. 2 comma 2. La relazione illustrativa facilita la comprensione dell'articolato normativo.

Gli allegati tecnici consentono anch'essi di comprendere gli approfondimenti analitici del Regolamento Urbanistico. In caso di non corrispondenza tra tavole in scala diversa, prevale quanto contenuto negli elaborati in scala di maggiore dettaglio.

Qualora in cartografia non siano individuati fabbricati esistenti, ma comunque assentiti, a tali fabbricati si applica la modificazione M6, **quando la stessa non sia in contrasto con la zona di riferimento, al quadro conoscitivo del P.S. (P. S. aree di interesse paesaggistico, ecc.) e agli indirizzi normativi del P.S.**<sup>1</sup>

In caso di contrasto tra le tavole e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono queste ultime.

In ogni caso non è possibile operare senza osservare le indicazioni del Piano Strutturale ed in particolare i contenuti del progetto di Piano:

- Relazione Illustrativa
- Indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio
- Relazione sulle attività di valutazione del Piano Strutturale
- Documento di cui all'art.1 commi 5 e 6 del Piano di Indirizzo Territoriale.
- Tavola 4 " I sistemi e i sottosistemi territoriali" (scala 1:10000)
- Tavola 5 " Le Unità Territoriali Organiche Elementari – UTOE" (scala 1:10000)
- Tavola 3b " Sistema funzionale infrastrutturale" (scala 1:10000)
- Tavola 1b " Statuto delle risorse insediative culturali e paesaggistiche" (scala 1:10000)
- Tavola 1c "Statuto delle risorse naturali" (scala 1:10000)

~~In caso di non corrispondenza tra le indicazioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, prevalgono gli indirizzi descritti nei sopra citati elaborati del Piano Strutturale~~<sup>2</sup>

## Art. 6 Attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Il R.U. per gli interventi ordinari e di scala minore si attua in genere con intervento diretto tramite ~~Autorizzazione titolo abilitativo~~<sup>1</sup> salvo diversa indicazione contenuta negli elaborati del Piano. L'Autorità comunale competente ha comunque facoltà di richiedere Piano Attuativo preventivo nel caso che sia necessario coordinare più iniziative ovvero procedere ad interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale. **Ogni intervento è subordinato alla presentazione di scheda tipo per la valutazione integrata da effettuarsi in fase attuativa (allegato 1)**<sup>2</sup>

2. L'attuazione degli interventi organici o di maggior scala relativi al recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti ovvero relativi a quelli di nuova urbanizzazione per la residenza, le attività produttive e le attrezzature private, è di norma affidata a Piani Attuativi preventivi di iniziativa pubblica o privata; gli ambiti interessati da tale obbligo sono individuati nella cartografia del RU con apposita perimetrazione ed eventuale Codice Identificativo. ~~Per i Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale si fa riferimento alle vigenti leggi regionali in materia, con valenza di Piano Attuativo~~<sup>1</sup> ~~dove espressamente indicato dal RU;~~ per gli interventi di tutela e valorizzazione del Patrimonio edilizio ed urbanistico storico si farà riferimento allo strumento del Piano di Recupero di cui alle vigenti norme statali e regionali sul patrimonio edilizio esistente ~~dove espressamente indicato dal RU.~~<sup>1</sup>

3. Per i Piani di riorganizzazione e riqualificazione degli insediamenti esistenti, degli aggregati di edilizia diffusa e per gli interventi di nuova urbanizzazione si farà riferimento ai Piani attuativi tradizionali semplici o a quelli complessi di più recente emanazione nell'ordinamento in materia.

4. Per gli interventi maggiormente significativi, all'interno dell'apparato revisionale e normativo di ogni parte del territorio comunale, sono allegate Schede Normative contenenti l'individuazione dell'ambito organico di applicazione del Piano di Comparto, i parametri, gli indici e gli indirizzi per l'attuazione degli interventi.

**L'intervento disciplinato dalla scheda normativa è o non è immediatamente operativo come esplicitamente indicato dalla scheda stessa.**

**Qualora immediatamente operativo, segue il procedimento abilitativo indicato dalla scheda.**

**Qualora non immediatamente operativo, deve essere avviato con la presentazione al Comune di una proposta di piano attuativo estesa all'intero ambito di applicazione della scheda medesima, e, ove necessario ai fini della valutazione della sua sostenibilità ambientale, territoriale, sociale ed economica, paesaggistica, esteso agli ambiti su cui ha effetti anche al di fuori del suo perimetro di pertinenza.**

**La proposta di piano attuativo deve contenere:**

- tutti gli elaborati costitutivi di uno strumento urbanistico attuativo ai sensi della normativa vigente in materia,
- la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana, articolata per risorse, secondo il principio della non duplicazione delle attività di valutazione già effettuate dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico vigenti, ai fini della verifica della sostenibilità specifica delle opere previste in attuazione della scheda normativa,
- la definizione degli indicatori del monitoraggio dell'attuazione dell'intervento,
- il progetto del/i cantiere/i con specifiche misure per la mitigazione degli effetti nocivi al paesaggio, all'ambiente, all'uomo,
- specifici piani correlati, quali il piano di gestione forestale, ove prescritto dalla scheda normativa.

**La proposta deve contenere la scheda di valutazione integrata, debitamente compilata, contenuta nel presente RU.**

**Devono essere tenute in considerazione e analizzate in via esplicita, ordinata e approfondita:**

- la struttura paesaggistica e ambientale dei luoghi oggetto dell'intervento, con indicazione dello stato delle singole componenti e dei loro valori, articolate in insediative e naturalistiche,
- la domanda sociale ed economica alla quale l'intervento intende rispondere.

Devono essere definiti, descritti e rappresentati in varie e idonee forme, narrative e grafiche:

- le finalità specifiche dell'intervento e la sua caratterizzazione economica,
- il contributo agli obiettivi di sviluppo definiti dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico comunali vigenti e il rispetto dei vincoli e dei limiti in essi contenuti,
- il contributo e la coerenza dell'intervento con le invarianti strutturali statutarie e i metaobiettivi strategici del Piano regionale di indirizzo territoriale vigente,
- il contributo e la coerenza dell'intervento con lo Statuto e le Strategie del Piano territoriale di coordinamento provinciale,
- il rispetto degli obiettivi di qualità e dei vincoli del piano paesistico regionale, ai sensi della legislazione vigente in materia,
- il contributo e la coerenza dell'intervento con altri strumenti di pianificazione e di programmazione e atti di governo settoriali, con particolare riguardo agli obiettivi della funzionalità infrastrutturale e dell'integrità fisica del territorio,
- le localizzazioni dei carichi insediativi, con le funzioni e le quantità proposte entro i limiti stabiliti dalla scheda normativa,
- gli eventuali interventi di recupero degli immobili esistenti,
- le opere di tutela del paesaggio considerato di valore consolidato non modificabile,
- le opere di ripristino del paesaggio ove degradato,
- gli interventi di creazione di nuovo paesaggio o di valorizzazione dei paesaggi esistenti, con indicazione delle regole che costituiscono matrice progettuale dell'intervento,
- le specifiche opere di tutela e gestione di componenti naturalistiche, faunistiche, vegetazionali presenti,
- le norme tipologiche e morfologiche per la realizzazione delle opere edilizie e infrastrutturali dotandole di alta valenza tecnologica innovativa e di efficienza ambientale,
- i fabbisogni idropotabili, di depurazione, energetici e di raccolta rifiuti conseguenti all'intervento e le tecniche atte ad assicurare il loro soddisfacimento, con particolare riguardo al risparmio idrico ed energetico,
- la caratterizzazione economica dell'intervento,
- la dimostrazione della fattibilità dell'intervento, comprensiva dell'impegno alla realizzazione, con indicazione di modalità e tempi, anche con l'eventuale previsione di attuazione per stralci funzionali.

La proposta di piano attuativo dovrà ottenere l'approvazione della Giunta Comunale, che autorizzerà l'avvio del procedimento urbanistico di approvazione del Piano attuativo, anche comprensivo di stralci funzionali e/o unità minime di intervento; o di più Piani attuativi corrispondenti a stralci funzionali.

In stessa sede, ove la proposta contenga dimostrata e adeguata motivazione, può essere autorizzata variante contestuale al RU vigente, per modifica non sostanziale ai parametri e alle indicazioni della scheda normativa e/o di altri contenuti del RU.

Il Comune procederà all'approvazione del piano attuativo con modalità garanti di partecipazione, di trasparenza, di consultazione delle autorità competenti nel governo del territorio e di quelle dei soggetti gestori delle risorse, il cui parere dovrà essere parte integrante degli elaborati del piano preliminarmente alla sua definitiva approvazione.

In sede di approvazione del Piano attuativo, il suo recepimento nel RU sarà effettuato tramite variante contestuale al RU medesimo, come suo aggiornamento. Detta variante può contenere le modifiche non sostanziali apprezzate in fase di preliminare autorizzazione all'avvio del procedimento del piano attuativo come normato dal presente articolo.<sup>2</sup>

5. L'Amministrazione Comunale potrà redigere in qualsiasi momento, con il procedimento previsto per le Varianti al RU, Schede Normative di interventi che per il particolare rilievo urbanistico, ambientale e paesaggistico richiedono di essere preventivamente studiati e prefigurati in una ottica di programmazione anche in virtù dell'interesse pubblico insito nella impostazione dei loro assetti.
6. Lo Schema progettuale di massima potrà essere variato in sede di presentazione di Piano Attuativo tramite proposte alternative purché organicamente concepite a ferme restando le condizioni di cui alla Scheda Normativa.
7. L'Amministrazione Comunale potrà suddividere il Comparto, anche su richiesta degli interessati, in unità d'intervento più piccole purché queste ultime risultino congrue in termini dimensionali e organicamente concepite. Analogamente potrà consentirsi l'aggregazione di più comparti concomitanti in unità più grandi.
8. Per le zone di recupero e per i Comparti per i quali il Regolamento Urbanistico non ha definito una scheda individuale, il Piano Attuativo dovrà essere redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dalla specifica disciplina di zona di cui al Titolo II del presente articolato normativo.
9. Fino all'attuazione del Piano Attuativo, e qualora non sia diversamente precisato dalle presenti norme o dalle singole Schede Normative, gli interventi all'interno dei comparti sono ammessi fino alla categoria della ristrutturazione; sono inoltre ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione per i corpi incongrui o fatiscenti privi di valore storico-ambientale.

### **Art. 7 Misure di salvaguardia**

1. In conformità a quanto stabilito dalla Legge 1902/52 e successive modificazioni e integrazioni ed ai sensi dell'art. 61 della L. R. 3 gennaio 2005, n.1, a decorrere dalla data della deliberazione consiliare di adozione del Regolamento Urbanistico e fino all'emanazione del relativo provvedimento di approvazione, l'organo competente sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con il Regolamento Urbanistico adottato ovvero con le misure cautelari di competenza regionale di cui all'art. 49 della L. r. 3 gennaio 2005, n. 1.
2. Nei casi di cui al comma 1 , è sospesa l'efficacia delle denunce d' inizio attività per le quali non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione.
3. La sospensione di cui ai commi 1 e 2 opera fino alla efficacia del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

**Art. 8 Abrogazione di norme in contrasto con il Regolamento Urbanistico**

1. A decorrere dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, sono abrogate le norme di competenza comunale che risultino in contrasto con le presenti norme.
2. Restano in vigore le norme del Regolamento edilizio non modificate dalle presenti norme e che non siano in contrasto con esse.

## **Art. 9 Ufficio di Piano**

L'Amministrazione ha istituito l'Ufficio di Piano ~~all'interno della struttura del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata~~<sup>1</sup>

I compiti dell'Ufficio sono:

Redazione e/o partecipazione alla redazione del Regolamento Urbanistico e degli strumenti di pianificazione territoriale.

Aggiornamento dei sistemi cartografici tramite rilievi, indagini ecc.

Aggiornamento costante dell'Atlante Territoriale come strumento di conoscenza e di supporto per la pianificazione e la gestione delle trasformazioni territoriali, nonché di tutela e valorizzazione delle risorse e delle caratteristiche strutturali dell'ambiente.

Raccolta sistematica della documentazione prodotta dagli operatori per la elaborazione dei progetti al fine di aggiornare e dettagliare il Quadro delle Conoscenze, in particolare la raccolta delle relazioni e delle prove geognostiche e geotecniche.

Richiesta agli enti preposti di specifici rapporti periodici di valutazione dei processi in atto, dei fenomeni di dissesto e di degrado, dello stato di attuazione dei programmi, di efficienza ed efficacia delle azioni intraprese. Concorso allo snellimento delle procedure amministrative, curando i rapporti con i cittadini.

Scambio delle informazioni con la Provincia di ~~Arezzo~~ Livorno<sup>1</sup> e la Regione Toscana e gli enti pubblici.

Cura l'interfaccia con l'edilizia privata e la gestione informatizzata on-line;

L'Ufficio di Piano, a partire dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, produce ogni due anni un Rapporto sul Territorio che illustra: Valutazioni specialistiche e settoriali fornite dalla collaborazione con gli altri enti; Stato di attuazione delle scelte del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

Cura l'aggiornamento ai fini delle valutazioni degli effetti ambientali in relazione agli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico.

## **Art. 10 Parametri urbanistici. Definizioni**

ST: Superficie Territoriale (mq)

Aree comprese in un ambito sottoposto ad intervento urbanistico unitario.

Comprende le superfici fondiarie (SF) destinate all'edificazione, le superfici per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotte esistenti o di progetto, nonché le fasce di rispetto.

SF: Superficie Fondiaria (mq)

Superficie edificabile dalla quale sono escluse le aree per le urbanizzazioni ed i servizi, corrisponde alle unità di intervento edilizio.

SC: Superficie Coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese le murature perimetrali.

Sono escluse le parti aggettanti aperte e gli aggetti di gronda.

Sono esclusi i balconi quando inferiori a ml 2 di aggetto.

S.L.P.: Superficie Lorda di Pavimento (mq)

E' la somma della superficie di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati misurate al lordo dei tramezzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc. e al netto degli elementi verticali (muri perimetrali).

Non costituiscono S.L.P.

- le superfici necessarie alla sperimentazione e ricerca necessari alla riduzione dei consumi energetici;
- le superfici al suolo porticate o a pilotis private con profondità inferiore a ml 3,00;
- le superfici al suolo porticate o a pilotis pubbliche;
- le logge ed i balconi fino ad una profondità di ml. 2,00
- gli spazi per locali accessori interrati o seminterrati alle unità abitative, purché non presentino le caratteristiche idonee all'abitabilità con un'altezza inferiore a ml 2,40 e purché fuori terra per un massimo di ml 1;
- Le addizioni funzionali al patrimonio edilizio esistente con la quali si realizzino servizi igienici, i volumi tecnici, le autorimesse in deroga, legate a vincolo pertinenziale ad unità abitative esistenti all'interno del centro abitato;
- i sottotetti con altezza derivante dalla pendenza delle falde non superiore al 30%, purché aventi un'altezza interna media non superiore a ml 1,70;
- i porticati, le logge, i balconi e le superfici a pilotis esistenti alla data di approvazione del presente Piano Strutturale.

Nel computo vanno comprese anche le quantità già esistenti sull'area interessata dall'intervento se non demolite prima del rilascio della permesso di costruire.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, che abbiano altezza interna superiore a ml 3,00, la S.L.P. si determina dividendo il volume esistente per ml 3,00.

Per gli edifici con destinazione d'uso Attività urbane, esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, che abbiano altezza interna superiore a ml 3,00, la S.L.P. si determina dividendo il volume esistente per ml 3,00.

Per gli edifici agricoli esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, la S.L.P. si determina: con la superficie assentita al lordo dei muri perimetrali ad esclusione delle serre e delle strutture precarie.

Per gli interventi relativi al riutilizzo di manufatti dismessi nel territorio rurale (sottosistemi ambientali) è presa a riferimento la superficie utile lorda legittima esistente e tenuto conto del contesto rurale di riferimento attraverso valutazione ambientale e paesaggistica, come disposto dall'art. 12 comma 3 del Regolamento di Attuazione del Titolo V della legge Regionale 3 Gennaio 2005, n.1 (Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 Febbraio 2007, n.3/R).

Nel caso di cambio di destinazione d'uso, quantificare la quota effettiva di S.L.P. da riutilizzare.

Per gli edifici ad attività produttive esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, che abbiano altezza interna superiore a ml 3,00, la S.L.P. si determina con la superficie assentita al lordo dei muri perimetrali incrementata del 30 % della superficie stessa.

H: altezza massima dei fabbricati (m)

E' la distanza dalla quota più bassa del marciapiede o del piano di campagna alla quota più alta del limite superiore del canale di gronda o del parapetto pieno della copertura.

RC Rapporto di Copertura (% mq SC/mq SF)

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.

IT Indice di utilizzo Territoriale

E' la quantità edificabile per ogni mq di superficie territoriale (ST) interessata dall'intervento.

L'indice è attribuito ad ogni mq di suolo compreso nell'ambito di intervento, a prescindere dalle destinazioni attribuite alle singole porzioni di suolo.

I diritti edificatori relativi ad aree che, all'atto dell'approvazione dei Piani attuativi, risulteranno di proprietà pubblica spetteranno alle Amministrazioni proprietarie. Non è computata, in sede di calcolo della S.L.P. insediabile, la dimensione degli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici oggetto di cessione al Comune secondo le convenzioni dei piani attuativi.

IF: Indice di utilizzo Fondiario

E' la quantità edificabile per ogni mq di superficie fondiaria (SF), interessata all'intervento.

AF: Area Filtrante (% mq/mq)

E' il rapporto misurato in percentuale, tra la superficie fondiaria dell'intervento e le aree permeabili. Dall'A.F. sono escluse le aree edificate in soprasuolo e sottosuolo. Sono, inoltre, escluse le superfici impermeabili di viabilità e parcheggi.<sup>1</sup>

ST: Superficie Territoriale (mq)

~~Aree comprese in un ambito sottoposto a intervento urbanistico unitario. Comprende le superfici fondiarie (SF) destinate all'edificazione, le superfici per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria esistenti o di progetto. Non rientra nell'ambito della S.T., ai fini del dimensionamento degli standards di urbanizzazione, la viabilità primaria, in quanto di interesse generale.~~

~~Il PRG definisce in cartografia la ST di ogni ambito di intervento urbanistico.~~

SF: Superficie Fondiaria (mq)

~~Superficie edificabile dalla quale sono escluse le aree per le urbanizzazioni ed i servizi, corrisponde alle unità di intervento edilizio.~~

SC: Superficie Coperta (mq)

~~E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese le murature perimetrali. Sono escluse le parti aggettanti aperte.~~

~~Nelle nuove costruzioni la S.C. non potrà superare il 33% della S.F.~~

~~Nelle aree destinate ad attività produttive la S.C. non potrà superare il 50% della Superficie fondiaria.~~

S.L.P.: Superficie Lorda di Pavimento (mq)

~~E' la somma della superficie di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati misurate al lordo dei tramezzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc. e al netto degli elementi verticali (muri perimetrali).~~

~~**Non costituiscono S.L.P.:**~~

~~– le superfici al suolo porticate o a pilotis private con profondità inferiore a 3 ml aperte almeno su tre lati;~~

~~– le logge fino ad una profondità di ml 2,00 aperte almeno su due lati ed in sagoma al fabbricato ed i balconi fino ad una profondità di ml 2,00;~~

- ~~le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati;~~
- ~~le autorimesse realizzate nei locali seminterrati, fuori terra per un massimo di m 1.00 misurata all'estradosso del solaio abitabile e con un'altezza non superiore a ml 2,40.;~~
- ~~gli spazi per cantine, locali tecnologici e ricovero autovetture al servizio dell'unità immobiliare, purché non presentino le caratteristiche idonee all'abitabilità, con un'altezza inferiore a ml 2,40 e purché fuori terra per un massimo di ml 1,00.~~
- ~~i locali di sgombero, i locali tecnologici e il ricovero autovetture completamente interrati dove è consentita la realizzazione di locali completamente interrati, essi possono essere divisi in box pari alle t.i. di progetto;~~
- ~~nel caso la realizzazione di locali sottoterra non sia ammessa all'interno del sottosistema ambientale o insediativo di appartenenza per i nuovi interventi è consentita la realizzazione di spazi tecnologici a servizio di ciascuna unità immobiliare per una superficie lorda non superiore a mq 6 ed un'altezza massima di 2,40 ml, ***in forma non separata dalla sagoma dell'immobile;***~~
- ~~nel caso il grado di modificazione sul fabbricato esistente ( M1, M2, M3 ) non consentisse la realizzazione di locali ad uso esclusivamente tecnologico all'interno della sagoma dell'immobile, il locale potrà essere realizzato separatamente in maniera totalmente interrata purché la realizzazione di locali sottoterra sia ammessa all'interno del sottosistema ambientale o insediativo di appartenenza;~~
- ~~ai fini della L.122/89 le autorimesse legate a vincolo pertinenziale se consentiti dalle schede normative;~~
- ~~gli spazi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale per vani tecnologici ad uso di ascensori e montacarichi, parimenti non è consentita la realizzazione di vani di carattere tecnologico per quanto attiene l'allocatione di pompe di calore e macchinari necessari al condizionamento dell'aria;~~
- ~~i sottotetti con altezza derivante dalla pendenza delle falde non superiore al 30%, purché aventi un'altezza media non superiore a ml 1,70 misurata all'intradosso del solaio di copertura;~~
- ~~i porticati, le logge, i balconi e le superfici a pilotis esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico~~
- ~~i locali pertinenziali di strutture ricettive destinati a impianti sportivi e a sale convegni, purché convenzionate con la Pubblica Amministrazione.~~
- ~~gli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici oggetto di cessione al Comune secondo le convenzioni dei piani attuativi.~~
- ~~gli ampliamenti di strutture esistenti legate alla produzione di prodotti agricoli, fino ad un massimo del 35% della S.l.p. esistente, laddove venga dimostrata la necessità di ampliamenti per la lavorazione o stoccaggio dei prodotti agricoli.~~

Nel computo vanno comprese anche le quantità già esistenti sull'area interessata dall'intervento se non demolite contestualmente all'inizio dei lavori.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, la S.l.p. si determina dividendo il volume assentito per ml 3.

Per interventi relativi al riutilizzo di manufatti ubicati nei sottosistemi insediativi che comportino mutamento di destinazione d'uso, è richiamato quanto disposto dall'art.5 - Parametri Urbanistici - alla voce "Superficie Lorda di pavimento" degli "Insediamenti normativi e criteri per la disciplina del Territorio" del Piano Strutturale e la superficie utile lorda, di pavimento, qualora i manufatti abbiano altezza interna superiore a ml. 3.00, è determinata dividendo il volume esistente per ml. 3.00.

H: altezza massima dei fabbricati (m)

E' la distanza dalla quota più bassa del marciapiede o del piano di campagna alla quota più alta del limite superiore del canale di gronda o del parapetto pieno della copertura piana. Sono da escludere le rampe di accesso ai piani semi interrati o interrati, quando consentite, purché il fronte interessato risulti coperto dalla sistemazione del terreno per la maggior parte della suo sviluppo e le rampe non abbiano pendenza superiore al 20%. Nel caso in cui l'intervento sia riferito ad una strada pubblica o ad un marciapiedi pubblico, l'altezza massima sarà calcolata sulla proiezione ortogonale alla quota della strada o del marciapiede pubblico stesso.

~~V: volume~~

~~Per il volume degli edifici esistenti, ai fini del controllo sul dichiarato si fa riferimento al Regolamento Edilizio vigente.~~

~~Anticipando i disposti delle modifiche al Regolamento Edilizio si definisce il volume come segue:~~

~~Il volume delle costruzioni è pari alla somma dei prodotti delle superfici lorde complessive di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio per uno spessore minimo dello stesso pari a 35 cm.~~

~~Se si ha un solaio inclinato insistente su S.l.p., si considererà il prodotto tra la S.l.p. e l'altezza media della falda inclinata insistente, computata all'estradosso del solaio per uno spessore minimo dello stesso pari a 35 cm.~~

~~RC: Rapporto di Copertura (% mq SC/mq SF)~~

~~È il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.~~

~~IT: Indice di utilizzo Territoriale~~

~~È la quantità edificabile per ogni mq di superficie territoriale interessata dall'intervento.~~

~~L'indice è attribuito ad ogni mq di suolo compreso nell'ambito di intervento, a prescindere dalle destinazioni attribuite alle singole porzioni di suolo. I diritti edificatori relativi ad aree che, all'atto dell'approvazione dei Piani attuativi risulteranno di proprietà pubblica, spetteranno alle Amministrazioni proprietarie.~~

~~IF: Indice di utilizzo Fondiario~~

~~È la quantità edificabile per ogni mq di superficie fondiaria interessata all'intervento.~~

~~AF: Area Filtrante (% mq/mq)~~

~~È il rapporto misurato in percentuale, tra la superficie fondiaria dell'intervento e le aree permeabili. Dall'AF sono escluse le aree edificate in soprasuolo e sottosuolo.~~

~~Sono inoltre escluse le superfici impermeabili di viabilità e parcheggi e altre sistemazioni a terra lastricate.~~

~~Per superfici permeabili si deve intendere anche quelle per le quali è dimostrabile che le acque meteoriche non vengano smaltite nelle fognature ma possono essere reimmesse per lo smaltimento e filtrazione nelle porzioni di superficie del lotto medesimo.~~

~~Il Piano Strutturale adotta le seguenti definizioni:~~

### **Il Regolamento Urbanistico adotta le seguenti definizioni:<sup>1</sup>**

Invariante

Condizione attribuita a parti del territorio con specifico riferimento agli assetti paesistici, ambientali e storico-ambientali che il Piano Strutturale intende tutelare e valorizzare. Le modificazioni sono volte all'obiettivo prioritario del mantenimento del bene nelle condizioni di funzionalità con interventi di manutenzione. Alle parti del territorio classificate invariante, fatto salvo quanto previsto dal Titolo II degli Indirizzi Normativi del P.S. e quanto espresso dalle tavole del R.U., è attribuita la Categoria d'intervento territoriale TV Tutela e Valorizzazione ( Restauro - Risanamento - Ristrutturazione Edilizia ) categoria di indirizzo finalizzata ad un complesso di azioni volte essenzialmente alla salvaguardia e al recupero, come definita all'art.3 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale.

Luoghi con statuto speciale Parti del territorio che hanno assunto un particolare valore nella memoria collettiva e/o specificità culturali e ambientali che il Piano Strutturale intende tramandare.

Aree/lotto di pertinenza: Sono aree di pertinenza quelle, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate in base alle prescrizioni di PRG e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza, relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione a strumenti urbanistici vigenti, non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare la edificabilità ammessa dalle presenti norme.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato la S.l.p. edificabile consentita dai rispettivi indici computati in relazione allo strumento urbanistico vigente.

Negli elaborati richiesti per gli interventi edilizi o per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare la individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari corredate dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione e asservimento di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto per destinazione.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da parte del concessionario, con il quale dichiara l'asservimento ad area di pertinenza dell'edificio o degli edifici ai fini del computo degli indici.

#### Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono atti e necessari, ai sensi dell'art.31 della legge 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni, per rendere edificabile un'area.

Sono opere di urbanizzazione primarie, a norma dell'art.37 comma 5 della L. R. 3 gennaio 2005, n. 1:

- a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- b) spazi di sosta o di parcheggio; (il dimensionamento per la quota privata pertinenziale delle nuove costruzioni è determinato dall'art.2 Legge 122/89 e per la quota pubblica o di uso pubblico dai minimi inderogabili del D.M. 1444/68);
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

#### Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero territorio comunale o di alcune zone dello stesso.

Sono opere di urbanizzazione secondaria, e norma dell'art.37 comma 6 della L. R. 3 gennaio 2005, n. 1:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- i) aree verdi di quartiere;
- j) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

Verde urbano

L'art. 37 comma 7 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 definisce come verde urbano l'insieme delle componenti biologiche, appartenenti sia ad aree pubbliche che private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico dei territori urbani.

## Art. 11 Tipi di intervento

I tipi di intervento sono così definiti:

### a) Manutenzione ordinaria

(L.R. 1/2005 artt. 79-80).<sup>1</sup>

~~Gli interventi di “Manutenzione Ordinaria” sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle rifiniture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.~~

~~In particolare tali interventi non devono comportare la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.~~

~~Tali interventi non debbono comportare modifiche di alcun tipo, interne od esterne, degli edifici o delle singole unità immobiliari oggetto degli interventi, nonché modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.~~

~~I materiali e le tecnologie necessarie dovranno essere identici, rispetto a quelli delle finiture esistenti, salvo il caso di interventi che comportino il ripristino di caratteristiche e materiali originari.~~

~~Sono inclusi nella manutenzione ordinaria qualora non ricadenti in area con vincoli di tipo paesaggistico o altrimenti citati di cui al D.Lvo 42/04 e ss.mm.ii.:~~

~~– riordino del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche;~~

~~– tinteggiatura esterna degli edifici;~~

~~– pulitura di facciate, il ripristino parziale di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti.~~

~~– sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balastrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti;~~

~~– sostituzione di serramenti interni;~~

~~– tinteggiatura delle facciate verso i cortili chiusi interni;~~

~~– posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni;~~

~~– realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture;~~

~~– rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata.~~

~~Per la definizione dettagliata degli interventi di manutenzione ordinaria da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali localizzati in area in cui tale destinazione è ammessa si rimanda alla Circolare Ministero LL.PP. n. 1918/77.~~

### b) Manutenzione straordinaria

(L.R. 1/2005 art. 79).<sup>1</sup>

~~Gli interventi di “Manutenzione Straordinaria” sono rappresentati da opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, né alterazioni del carattere architettonico degli edifici.~~

~~In particolare sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, purché oggetto di interventi non facenti parte di un insieme sistematico di opere:~~

~~– il rifacimento anche totale, di intonaci e coloriture interne ed esterne;~~

~~– la grossa riparazione e la eventuale sostituzione degli infissi interni ed esterni;~~

- il rifacimento totale delle pavimentazioni o dei rivestimenti interni ed esterni
  - la creazione o la chiusura di aperture interne senza modifiche all'impianto murario degli interni
  - il rifacimento del manto di copertura;
  - il consolidamento parziale delle strutture di fondazione e in elevazione;
  - rifacimento o installazione di opere di isolamento e di impermeabilizzazione;
  - formazione di intercapedini interrate;
  - la costruzione di vespai o scannafossi compatibilmente con le caratteristiche del fabbricato, con il grado di modificazioni assentite e con la possibilità che la realizzazione di locali sottoterra sia ammessa all'interno del sottosistema ambientale o insediativo di appartenenza;
  - la riparazione delle opere di sistemazione esterna;
  - installazione e integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari con limitate modifiche distributive interne connesse ai medesimi, purché nell'ambito della superficie interna della relativa unità immobiliare; anche se comportano modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne.
  - la installazione di impianti di riscaldamento o condizionamento purché realizzata lasciando inalterati i volumi, le superfici delle singole unità immobiliari, senza il ricorso a volumi tecnici, o impianti esterni;
- Per quanto concerne gli edifici a destinazione industriale, artigianale, agricola e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici di pavimento, né mutamento delle destinazioni d'uso.
- I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario all'esterno dell'edificio.

### **c) Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di "Restauro e Risanamento Conservativo", sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne le funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (balconi, scale esterne, volumi accessori, tettoie, serbatoi ecc...).

Gli interventi di risanamento conservativo non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti per gli interventi di manutenzione straordinaria.

In particolare non rientrano nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della SLP ed alterazioni di sagoma:

Sono inclusi in questa categoria d'intervento:

Il consolidamento ed il risanamento del complesso edilizio nelle strutture verticali, orizzontali e di copertura.

Nel caso in cui dette opere di consolidamento interessino la totalità delle strutture (solai piani, coperture, gronde) queste dovranno essere riportate, alla originaria composizione sia nei materiali che nelle tecniche costruttive.

Per esigenze d'uso sono consentiti inserimenti di impianti ed attrezzature igienico sanitarie con modesti interventi interni che non alterino le esistenti caratteristiche architettoniche tipologiche e storiche.

I materiali preesistenti devono essere mantenuti e/o, se possibile, ripristinati.

La loro sostituzione è ammessa solo per le parti documentate come non recuperabili e con impiego di elementi con caratteristiche tipologiche e formali analoghe e compatibili con quelle mantenute.

Aperture e/o spostamenti di vani porta su pareti divisorie, per migliorare l'impianto distributivo interno alle singole unità immobiliari.

~~Vani porta su pareti strutturali sono consentiti solo nel rispetto delle tipologie oggetto di conservazione e previa esecuzione di saggi utili alla eventuale individuazione di emergenze pittoriche, decorative e quant'altro di interesse storico.~~

~~Le variazioni di confine delle unità immobiliari esistenti.~~

~~L'eliminazione degli elementi degradanti e comunque estranei all'organismo edilizio.~~

~~La costituzione di nuove unità immobiliari, senza alterazione della tipologia originaria e dei relativi elementi costruttivi, architettonici, di finitura, decorativi.~~

~~L'intervento di incremento delle unità immobiliari, deve garantire la futura rimozione delle opere ed il ripristino della situazione originale, senza quindi che ciò comporti modificazioni irreversibili, di qualsiasi genere, all'organismo edilizio stesso.~~

~~Non sono consentite:~~

~~Alterazioni dell'impianto tipologico e strutturale. Il sistema distributore (androne di ingresso, scala, portico, scala, loggia o scala esterna parzialmente coperta "profferlo") e comunque tutti quei sistemi di distribuzione orizzontale/verticale di valore tipologico, deve essere mantenuto e/o ripristinato.~~

~~Alterazioni delle facciate, delle strutture e delle eventuali decorazioni.~~

~~Esecuzioni di tracce su murature che rivestono particolare carattere storicodocumentario.~~

#### **d) Ristrutturazione edilizia**

**(L.R.1/2005 art.79 lett.d) <sup>1</sup>**

~~Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.~~

~~Sono inclusi in questa categoria di intervento: lo spostamento, la costruzione e la demolizione di pareti divisorie non strutturali per la riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari.~~

~~Lo spostamento, l'ampliamento e l'apertura di vani porta anche su pareti verticali strutturali, per riorganizzare l'impianto distributivo interno alle singole unità immobiliari.~~

~~Sono anche inclusi nella ristrutturazione edilizia:~~

~~– lo svuotamento dell'involucro edilizio di edifici, da eseguire riproducendo senza significative variazioni dimensionali o di quota tutte le parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, superfici di pavimento e senza alterazioni dei complessivi caratteri originali dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici~~

~~– le modifiche nelle aree esterne di fabbricati non comportanti l'aumento delle SLP, quali la costruzione di piscine e campi da gioco al servizio di fabbricati.~~

~~– le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti nelle presenti norme, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;~~

~~– la demolizione di volumi secondari regolarmente assenti facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore in diversa collocazione nel lotto di pertinenza, anche in aderenza all'edificio principale, o in un edificio isolato e separato e comunque non in aderenza all'edificio principale se questo risulta classificato come M1 M2 o M3, e realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche esistenti o dell'intorno costruito;~~

~~– le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze;~~

~~– non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate al vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonchè il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile.~~

~~Sono comunque ammessi sul patrimonio edilizio esistente gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.~~

e) Sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

(L.R.1/2005 art.79 lett.e) <sup>1</sup>

#### **e-f) Sostituzione edilizia**

(L.R.1/2005 art.78 lett.h) <sup>1</sup>

~~Gli interventi di sostituzione edilizia prevedono la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.~~

~~La sostituzione edilizia con demolizione e successiva riedificazione del nuovo edificio, anche diverso da quello originario potrà avvenire, nell'ambito dello stesso ingombro planivolumetrico, cioè a parità di S.l.p., fermo restando il volume assentito e nel rispetto dei restanti parametri edilizi e urbanistici derivanti dalle norme di attuazione del piano. Negli interventi di sostituzione edilizia è ammessa la modifica della sagoma planimetrica e di involucro dell'edificio preesistente e la ricostruzione su di un diverso sedime purché all'interno dell'ambito o del lotto di pertinenza. Ciò non è consentito per gli edifici soggetti alle modificazione edilizia M4, di cui all'art.45, per i quali è possibile la demolizione, ma con fedele ricostruzione a parità di S.l.p. e stesso ingombro planivolumetrico.~~

~~Il Regolamento Urbanistico regola le modalità di intervento, studiando la possibilità di interventi senza necessità di piano attuativo, che attraverso procedure di convenzionamento o di atto d'obbligo unilaterale, prevedano la cessione gratuita o, a giudizio dell'Amministrazione, la monetizzazione delle aree per servizi occorrenti:~~

~~— nel caso non siano previsti cambiamenti di destinazioni d'uso limitatamente alla S.l.p. eccedente quella ammessa dall'indice di edificabilità fondiaria;~~

~~— nel caso siano previsti cambi di destinazioni d'uso anche parziali, relativamente alla S.l.p. con destinazione cambiata.~~

#### **f) Ampliamento e sopraelevazione**

Gli interventi con incremento della S.l.p. che aggiungono parti agli edifici esistenti per migliorarne la funzionalità.

Gli ampliamenti sono consentiti fino ad un massimo di copertura e di S.l.p. pari ai 2/3 della Superficie del lotto di pertinenza del fabbricato definito antecedentemente all'adozione del presente Regolamento e in aderenza ai fabbricati esistenti Per sopraelevazione si intende il rialzamento di un piano per un massimo della S.l.p. di quella esistente.

#### **g) Nuova edificazione**

~~Gli interventi che prevedono nuovi edifici:~~

(L.R.1/2005 art.78 lett.a) <sup>1</sup>

#### **h) Ristrutturazione urbanistica**

(L.R.1/2005 art.78 lett.f) <sup>1</sup>

~~Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale<sup>22</sup>.~~

Per tutti gli interventi per i quali e' previsto il titolo abilitativo singolo convenzionato, lo schema di convenzione e' approvato dalla Giunta Comunale. <sup>1</sup>

Tutti gli interventi che interessino una slp pari o superiore a mq. 1000, sono subordinati alla valutazione integrata (art. 11 l.r. 1/05). <sup>1</sup>

## **Art. 12 Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso sono specificate dal Piano Strutturale art. 4 degli “Indirizzi Normativi e criteri per la disciplina del territorio”:

- È vietato il cambio di destinazione d'uso verso residenza degli edifici all'interno dei sottosistemi insediativi, che alla data di approvazione del P. S., risultano essere destinati ad “attività produttive” (Decreto 1444/68) **ad esclusione delle ex zone DR ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato<sup>3</sup>** e da scheda normativa del R. U.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI – CAPO I – Norme generali per il territorio comunale-**

### **Art. 13 Interventi sul suolo – Movimenti di terra**

Sono vietati:

- i movimenti di terra che alterino il profilo altimetrico del suolo non assentiti preventivamente dall'Amministrazione Comunale.
- Le modifiche alla rete di scolo delle acque non legate ad interventi di regimazione;
- Gli interventi di demolizione e/o sostituzione dei muri a secco di terrazzamenti non autorizzati preventivamente dall'Amministrazione Comunale;
- Le trasformazioni degli assetti morfologici, ambientali, vegetazionali e culturali che siano storicamente significativi o che comportino compromissione della panoramicità dei luoghi;
- Gli interventi che comportino alterazione e riduzione delle formazioni vegetazionali di interesse ambientale (macchie di campo, filari frangivento, alberature stradali e campestri, siepi, piante, alberi monumentali).

Le richieste di interventi sul suolo sono corredate da relazione sottoscritta da tecnico abilitato con la valutazione degli effetti sul sistema delle acque, sull'assetto del suolo e sui caratteri ambientali e paesaggistici del luogo.

## **Art. 14 Interventi sugli edifici esistenti e nuove costruzioni**

Allo scopo di mantenere e qualificare le caratteristiche unitarie degli edifici, qualora gli edifici stessi siano stati realizzati con progetto unitario, gli interventi sulle coperture o sui fronti, compreso le modifiche ai materiali o ai colori di singoli elementi, anche se limitate a porzioni dell'edificio, dovranno essere giustificati da progetto unitario esteso a tutto l'edificio interessato.

Relativamente a strutture esistenti con carattere specifico quali alberghi, ristoranti, pubblici esercizi, i porticati le cui superfici insistono su proprietà private, possono essere chiusi con strutture ed infissi rimovibili.

L'intervento non costituisce S.l.p., ma correlativamente è vietato il cambio di destinazione d'uso. **L'intervento e' sottoposto ad atto di assenso comunale.<sup>1</sup>**

Per le strutture con destinazione d'uso ricettiva sono vietati cambi di destinazione d'uso, eventuali cambi di destinazione d'uso, nell'ambito di quelli consentiti nelle UTOE o nei Sottosistemi potranno essere consentiti previa autorizzazione del Consiglio Comunale con **concessione permesso<sup>1</sup>** convenzionata.

Le nuove RTA dovranno essere costituite da un'unica unità edilizia.

La realizzazione di RTA è subordinata alle seguenti condizioni:

1. almeno il 20% delle unità abitative dovrà essere destinato a camere prive di angolo cottura
2. le unità abitative con angolo cottura dovranno avere un massimo di due locali
3. le strutture dovranno rispettare i requisiti di cui alla L.R. 42/2000 e . **s. m. i.<sup>1</sup>** e i requisiti indicati nel Regolamento di attuazione, allegato D tabella 2 e 3 categoria 4 stelle, di cui alla L.R. 14/2005.

Per i servizi di cui al D.M. 1444/68 sono vietati cambi di destinazione d'uso; eventuali cambi di destinazione d'uso, nell'ambito di quelli consentiti nelle UTOE o nei Sottosistemi potranno essere consentiti previa autorizzazione del Consiglio Comunale con atto abilitativo convenzionato.

Nei sottosistemi insediativi sono prescrittive le disposizioni in materia di qualità energetica e di edilizia sostenibile di cui all'allegato 1 degli Indirizzi Normativi del P.S. per gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione.

Per gli interventi a carattere residenziale di ristrutturazione edilizia; sostituzione edilizia; ristrutturazione urbanistica; e di nuova costruzione, laddove non definiti diversamente dalle singole schede, le unità immobiliari residenziali (appartamenti) dovranno avere superficie non inferiore a 65 mq di SLP **salvo la possibilità di deroga di dette dimensioni, sia nelle nuove costruzioni o nei recuperi, per una superficie massima del 25% dell'intervento da realizzare, purchè le unità abitative ricavate non risultino inferiori ai 45 mq.**

**Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi frazionamenti in deroga alla superficie minima di 65 mq. di SLP per non oltre 2 unità abitative oltre l'esistente, purchè non inferiori a mq. 45.<sup>4</sup>**

Il minimo dimensionale degli appartamenti non si applica alla residenza pubblica ed a quella convenzionata per l'affitto (di cui alla L.431/89).

Per gli interventi a carattere residenziale privata **di ristrutturazione edilizia (con incremento del numero delle unità abitative); sostituzione edilizia; ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione,<sup>1</sup> maggiori di mq. 500 di S.L.P., ~~di ristrutturazione edilizia (con incremento del numero delle unità abitative); sostituzione edilizia; ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione<sup>1</sup>~~**

laddove non definiti diversamente dalle singole schede e comunque con un limite temporale non superiore ad anni 19, dovrà essere convenzionato l'affitto in misura massima del 10% della SLP prevista (di cui alla L.431/89).

**Per i fabbricati non di pregio (classificati M1, M2 e M3) ricadenti all'interno del vincolo cimiteriale, indipendentemente dalla modificazione attribuita in cartografia, è ammesso l'intervento edilizio fino alla sostituzione edilizia (M6).<sup>5</sup>**

### **Art. 15 Tutela del verde privato**

Le aree di tutela del verde privato sono a totale inedificabilità. ~~Vi è vietato anche l'apposizione di strutture temporanee o arredi da giardino fissati al suolo come gazebo, o strutture ombreggianti e precarie in genere.~~<sup>4</sup> salvo la possibilità di collocare locali fuori terra di nuova costruzione in legno non ancorati stabilmente al suolo destinati a sgombero per una SLP massima di mq. 6,00 ed altezza in gronda non superiore a ml. 2,20 per ogni unità immobiliare, purchè non siano utilizzate aree all'aperto già destinate alla sosta e non sia superato il 25% della permeabilità del lotto, il 50% di SC del lotto di pertinenza dell'unità immobiliare o dell'intero edificio e quanto consentito dal comma 7 dell'art. 44.<sup>6</sup>

Gli alberi esistenti non possono essere tagliati se non in caso di dimostrata necessità e comunque nei modi previsti dal Vigente Regolamento Edilizio.

~~L'abbattimento deve essere comunque preventivamente autorizzato~~<sup>4</sup>. Nel caso di taglio di alberi è obbligatoria la ripiantumazione, nel medesimo lotto, di essenze autoctone e pregiate in numero almeno uguale a quello degli alberi abbattuti.

## **Art. 16 Ricovero automezzi**

La dimensione minima dei posti auto, sia in aree aperte che in autorimesse, non potrà essere inferiore a ml. 2,50 x 5,00.

Nel caso di incremento delle volumetrie esistenti, ~~per ogni unità immobiliare una quantità superiore a mc 110~~, dovrà essere ritrovato lo standard di cui sopra. Per ogni posto auto od autorimessa riferito a più unità immobiliari, dovrà essere garantita l'autonoma accessibilità.

Non sono tenuti al rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo gli interventi all'interno delle aree esclusivamente pedonali.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti se non vengono ritrovati all'interno del lotto locali od aree da destinare a tale uso; nel qual caso è necessaria la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo trascritto presso la Conservatoria dei BB.II. che definisce il vincolo di pertinenzialità tra gli immobili o le aree individuate per gli automezzi e gli edifici con la destinazione d'uso a residenza, inoltre non sarà consentita la realizzazione di nuovi posti auto coperti a verifica della 122/89.

Qualora si dimostri la impossibilità di realizzare il ricovero nel resede di pertinenza dell'edificio a causa di vincoli di legge o per i quali non venga ottenuta la deroga, ai soli fini dell'applicazione della L.122/89 viene considerato pertinenza anche il terreno che, pur essendo separato dall'immobile principale, non dista più di ml 30, misurati dal punto più vicino del ricovero da realizzare. L'intervento comporta la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo trascritto presso la Conservatoria dei BB.II. che definisce il vincolo di pertinenzialità tra gli immobili realizzati per il ricovero degli automezzi e gli edifici con la destinazione d'uso a residenza.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere previsti almeno due posti auto per ogni unità immobiliare, di cui almeno uno all'aperto, sempre nell'area di pertinenza del fabbricato.

Gli eventuali locali ~~completamente interrati~~<sup>1</sup> da destinare ad autorimesse potranno essere suddivisi in quantità **almeno** pari a quella delle unità immobiliari.

~~Le autorimesse realizzate nei locali seminterrati potranno essere esclusivamente ad uso condominiale, pertanto prive di suddivisioni in box<sup>1</sup>.~~

### Residenza

I parcheggi di tipo residenziale devono essere all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato, in ragione minima di 1 mq., in area scoperta o autorimessa, ogni 10 mc. di fabbricato destinato ad abitazione e comunque in quantità non inferiore a due posti auto per ogni unità abitativa, nel caso di interventi su fabbricati esistenti che comportino aumento delle unità immobiliari in quantità non inferiore ad un posto auto per ogni unità ampliata

### Attività commerciali

Per gli esercizi di vicinato di cui all'art.4 comma 1 lettera d) del DLGS 31/03/1998 n. 114 si applicano i disposti di cui all'articolo 10, commi 1,2,3,4 della D.C.R. 137 del 25/5/1999 e successive modifiche e integrazioni.

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 10 comma 4 della DCR137/99, in considerazione delle zone a traffico limitato esistenti, anche a carattere stagionale, e dell'uso prevalentemente pedonale dell'utenza negli edifici esistenti già destinati ad attività commerciali, per attività commerciali di vicinato, non sono necessari parcheggi per la sosta di relazione.

Per le medie strutture di vendita di cui all'art. 4 comma 1 lettera e) del DLGS sopra citato, si applicano i disposti di cui all'articolo 10 punto 5 della D.C.R. sopra citata.

Per le nuove costruzioni o in caso di cambi di destinazioni d'uso di edifici esistenti da destinare ad attività commerciali, si applicano i seguenti parametri:

- strutture di vendita di vicinato sosta stanziale, mq 40 per 100 mq di superficie di calpestio complessiva della struttura(comprensiva della struttura di vendita e non) mq 1 per 10 mc di costruzione.

sosta di relazione, mq 1 per 1 mq di costruzione superficie di vendita netta; - medie strutture di vendita sosta stanziale, mq 40 per 100 mq di superficie di calpestio complessiva della struttura (comprensiva della struttura di vendita e non) mq 1 per 10 mc di costruzione.

- sosta di relazione, mq 1,5 per 1 mq di superficie di vendita netta;

mq 1 per 1 mq di superficie utile coperta aperta al pubblico destinata ad attività commerciali complementari.

#### Attività direzionali

I parcheggi di tipo stanziale sono dimensionati in ragione di 45 mq per ogni 100 mq di superficie lorda destinata alle attività.

I parcheggi di relazione dovranno essere in misura minima di mq 100 per ogni 100 mq di superficie utile destinata alle attività.

#### Attività industriali, artigianali, commerciali all'ingrosso e di deposito

I parcheggi stanziali e di relazione sono dimensionati in ragione di 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda destinata alle attività, comunque in misura non inferiore al D.M. 1444/68.

#### Attività ricettive – alberghiere ed extra alberghiere

Le attrezzature ricettive dovranno dotarsi di un posto auto per ogni camera in spazi, coperti o scoperti, appositamente asserviti al parcheggio pertinenziale o predisposti anche in lotti diversi da quello su cui insiste la struttura ricettiva e ugualmente asserviti o in altre aree messe a disposizione dall'Amministrazione.

#### Servizi

Il dimensionamento dei parcheggi relativi alle sottozone destinate a servizi è demandato allo strumento attuativo che dovrà tenere conto dell'utenza minima delle singole attrezzature.

## Art. 17 Materiali da costruzione

Al fine di conferire agli interventi ~~caratteri~~ **carattere**<sup>1</sup> di unitarietà e di decoro urbano le tipologie e i colori degli elementi di finitura dovranno riferirsi a quelli tipici locali, così come di seguito elencati, distinti per elementi.

Per gli edifici a ~~carriere~~ **carattere**<sup>1</sup> produttivo ed artigianale le seguenti norme non hanno valore restrittivo.

**Copertura:** materiali in cotto quali tegole e coppi.

E' espressamente vietato l'uso di manti in lamiere o lastre ondulate di qualsiasi tipo.

L'aggetto in gronda **nei Sottosistemi ambientali e nei Sottosistemi insediativi di matrice storica**<sup>1</sup> dovrà essere realizzato in legno, laterizio o pietra con le tipologie classiche della tradizione toscana.

Nel caso di coperture piane sono vietati materiali bituminosi a vista.

Nel patrimonio edilizio esistente:

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

Negli interventi di ripristino o rifacimento parziali della copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le necessarie integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.

~~Non è consentito modificare la quota di gronda e la pendenza delle falde di copertura.~~

Negli interventi di ricostruzione totale della copertura è prescritto l'uso del legno per le orditure primarie e secondarie scempiato in piastrelle di cotto e manto in coppi e tegole laterizie, ~~compatibilmente con la tipologia edilizia dei fabbricati~~ qualora si sia in presenza di fabbricati classificati con **modificazioni edilizie M1, M2 e M3 e nei Sistemi Ambientali**.<sup>1</sup>

**Facciate:** pietra, mattone faccia a vista, intonaco a calce con tinteggiature esterne tipiche del repertorio della tradizione locale.

Sono vietati i blocchetti di tufo ed i prefabbricati in cemento o tufo.

Nel patrimonio edilizio esistente:

Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali gli intonaci a calce.

In presenza di intonaci cementizi in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione e tinteggiature. In tutti i casi di rifacimento dell'intonaco, questo dovrà essere realizzato con malta di calce.

Paramenti in mattoni a vista sono ammessi esclusivamente quando originari.

Non sono ammessi rivestimenti ad esclusione di quelli riferibili all'impianto originario dell'edificio.

Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale.

Sono ammessi tinte a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, in relazione all'eventuale buono stato di conservazione degli intonaci stessi.

Sono in ogni caso esclusi tinte a tempera e al quarzo.

Quando siano rinvenibili e riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

E' sempre obbligatorio, nei casi di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutto il prospetto interessato dell'edificio. (indipendentemente dalla proprietà).

**Infissi:** è espressamente vietato nei sottosistemi ambientali e nei centri storici l'uso di tapparelle avvolgibili e di infissi in alluminio anodizzato o in materiale plastico di qualsiasi natura.

Nel patrimonio edilizio esistente:

E' prescritto il restauro o il ripristino di porte e portoni esterni, finestre, persiane e scuri lignei esistenti. **Qualora tali interventi non siano possibili per le particolari condizioni, si prescrive la loro sostituzione con materiali identici**.<sup>1</sup>

~~In caso di forte degrado è ammessa la loro sostituzione con altri analoghi di tipo tradizionale~~.<sup>1</sup>

**Pavimentazioni esterne:** l'uso di pavimentazioni impermeabili sono vietati nelle aree di sosta e di parcheggio di pertinenza degli edifici. Dovranno essere impiegate pietre o lastroni dello stesso tipo di quelli utilizzati nei selciati esistenti.

Nel patrimonio edilizio esistente:

Le pavimentazioni di pregio, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Per eventuali sostituzioni (totali o parziali) è prescritto l'impiego di materiali similari.

Non è consentita la pavimentazione di aree destinate a orti e giardini salvo nel quadro di interventi pubblici per la creazione di spazi pedonali.

### **Spazi aperti**

Spazi pubblici

Le strade, piazze ed altre superfici esterne, pavimentate in pietra e/o cotto, devono essere restaurate (ricostruite) con tecniche, materiali e configurazioni analoghe o strettamente affini a quelle originarie.

Per gli spazi non pavimentati, verdi e degradati si dovrà giungere ad una progettazione, che definisca puntualmente la sistemazione riqualificazione di tutte le loro parti.

Le nuove pavimentazioni in pietra dovranno essere in lastricato tradizionale.

Spazi privati

E' prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria, quando esiste.

Nel caso in cui sia stata sostituita con materiali inadeguati, la pavimentazione deve essere ripristinata con l'uso di materiali tradizionali.

E' altresì prescritto il mantenimento ed il ripristino di sistemazioni preesistenti: percorsi alberati, singoli alberi, filari, siepi ecc..

Per interventi che prevedono variazioni degli arredi vegetazionali si prescrive l'utilizzo di alberature autoctone.

Dovranno essere incentivate tecniche alternative finalizzate alla riduzione del consumo di risorse usando i criteri costruttivi della architettura bioclimatica (materiali ecologici, fito-depurazione, pannelli solari, recupero delle acque meteoriche) con le modalità di cui al Regolamento Edilizio, e se in assenza di specifiche normative rimandando alla legislazione regionale e nazionale.

I piani attuativi, gli interventi subordinati a progetto unitario, i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo - ambientale (P.A.P.M.A.A.) di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005 e i progetti di opera pubblica per edifici con destinazione speciale possono definire le pertinenze e regolare l'uso dei materiali per il proprio ambito di intervento, motivando eventuali differenziazioni dal presente articolo.

### **Art. 18 Rischio idraulico-geologico. Interventi di risoluzione o fattibilità**

1. I contenuti e gli allegati della “Relazione di Fattibilità” sono direttamente prescrittivi e fanno parte integrante del Regolamento Urbanistico.

2. Gli interventi di modificazione, riqualificazione, tutela e trasformazione urbanistica del territorio sono soggetti al rispetto delle prescrizioni dettate dagli elaborati di cui al punto 1.

3. Relativamente alle fattibilità delle trasformazioni dovrà essere fatto riferimento alle schede riportate nell'allegato 2 della relazione geologica tecnica. Relativamente alla fattibilità delle modificazioni ammissibili sul patrimonio edilizio esistente dei Sistemi Insediativi e Ambientali dovrà invece essere fatto riferimento alle tabelle n° 2 e n° 3 dell'allegato 1 della citata relazione. Infine, in merito alla fattibilità degli interventi previsti nell'area del Demanio marittimo dovrà essere fatto riferimento alle tabelle allegata al paragrafo 8.3 della citata relazione.

4. Si precisa che oltre a quanto indicato dalle classi di fattibilità derivanti dall'applicazione del D.P.G.R. 26/R 2007, l'attuazione degli interventi risulterà subordinata a quanto previsto dagli artt. 5, 6, 13 e 14 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Toscana Costa approvato con D.C.R. 13/2005.

5. In ogni caso per tutti gli interventi previsti si rimanda alla normativa vigente al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

**6.L'area ASIP è disciplinata e subordinata al rispetto dell'Art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Toscana Costa approvato con D.C.R. 13/2005.<sup>10</sup>**

**7. Il Tecnico incaricato di redigere le indagini geologico tecniche di supporto al Piano Attuativo o al progetto esecutivo dovrà valutare l'effettiva possibilità di amplificazione sismica, conseguentemente alla definizione della rigidità dei terreni impegnati, e se questi siano tali da assumere un comportamento di bedrock sismico; questo anche in base a quanto previsto dalla Normativa vigente al momento delle indagini. Per le categorie di fattibilità F3 sismica comunque definite devono essere richiamati i criteri generali indicati al punto 3.5 dell'allegato A del DPGR26/r per ciascuna situazione di ZMPSL individuata.<sup>11</sup>**

**Art. 19 Fasce di rispetto stradale, ferroviario, tecnologico.**

1. Le tavole ~~del Regolamento Urbanistico~~ **di quadro conoscitivo del P.S.<sup>1</sup>** individuano a lato dei tracciati stradali e ferroviari esistenti, degli impianti tecnologici, la linea di arretramento all'interno della quale non è ammessa la nuova edificazione, salvo eventuali deroghe consentite dalle leggi vigenti in materia. Eventuali ampliamenti di edifici esistenti non debbono comportare avanzamenti verso il fronte stradale.
2. Le tavole del Regolamento Urbanistico delimitano inoltre le fasce di rispetto dei nuovi tracciati stradali in relazione all'infrastruttura viabilistica o di trasporto. Sulle aree destinate a fasce di rispetto è vietata ogni edificazione, è ammessa soltanto la realizzazione di canalizzazioni, di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo e protezione, parcheggi scoperti purché le opere previste per le loro modalità progettuali non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità o alla sicurezza del traffico. Non sono ammesse recinzioni piene, ma solo recinzioni in rete metallica con esclusione di cordoli fuori terra.

## **Art. 20 Frazionamento dei terreni nei sottosistemi ambientali**

1. Nei sottosistemi ambientali non sono consentiti frazionamenti di terreni inferiori ai minimi previsti per le aziende produttive **così come definito dalla L. R. n. 01/05 e s. m. i e dall'art. 2 del Regolamento di attuazione 5/R del 09/02/2007.**<sup>1</sup>

2. Sono fatti salvi i frazionamenti di terreni di superfici inferiore a quella di cui al precedente punto 1 e nei seguenti casi:

- per i frazionamenti di cui all'articolo 46 comma 4° della L.R. 1/2005 lettera a),b),c) punti 1,2,3,4 in relazione al numero degli eredi e 5,6, in relazione al numero dei contestatari all'entrata in vigore del PS., lettera d);
- per i frazionamenti necessari per l'accampionamento catastale di unità Immobiliari
- per i frazionamenti conseguenti a procedure fallimentari e giudiziarie;
- in relazione all'attuazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico.

### **Art. 21 Interventi individuati dalle schede non operative**

Le schede non operative costituiscono, nell'ambito della programmazione e progressiva trasformazione del territorio, atto di indirizzo a cui si dovrà fare riferimento al momento in cui il Consiglio Comunale delibererà di renderle operative.

In tali ambiti sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito alla data approvazione del Piano Strutturale

- manutenzione ordinaria (art. 11 lettera a)
- manutenzione straordinaria (art. 11 lettera b)
- restauro e risanamento conservativo (art. 11 lettera c)
- ristrutturazione edilizia (art. 11 lettera d)
- sostituzione edilizia (art. 11 lettera e)

Sono fatte salve le norme più restrittive disposte dalla legge a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini, del patrimonio storico, artistico e culturale.

La sostituzione edilizia è consentita solo per gli edifici contrassegnati dalle modificazioni "M5" e "M6".

## **Art. 22 Norme di sottosistema**

1. Sono confermate nei Sottosistemi Insediativi e nei Sottosistemi Ambientali le destinazioni d'uso previste dalle norme del Piano Strutturale contenute nell'elaborato "Indirizzi Normativi e criteri per la disciplina del territorio", se non diversamente specificate dalle norme del presente Regolamento Urbanistico.

2. Altezza degli edifici.

Nei Sottosistemi Ambientali e Insediativi sotto elencati, nel caso di interventi relativi alle modificazioni edilizie di cui al Titolo II Capo V, se non diversamente specificate, le altezze massime ammissibili sono:

- Sottosistema Ambientale A1 h max ml 7,50
- Sottosistema Ambientale A2 h max ml 7,50
- Sottosistema Ambientale A3 h max ml 7,50
- Sottosistema Ambientale A4 h max ml 7,50
- Sottosistema Ambientale A5 h max ml 7,50
- Sottosistema Ambientale A6 h max ml 7,50
- Sottosistema Ambientale A7 h max pari a quella dell'edificio esistente
- Sottosistema Ambientale A8 h max pari a quella dell'edificio esistente
- Sottosistema Insediativo I 1A h max pari a quella dell'edificio esistente
- Sottosistema Insediativo I 1B h max pari a quella dell'edificio esistente
- Sottosistema Insediativo I 2 h max ml 10,00
- Sottosistema Insediativo I 3 h max ml 10,00

Nel caso di interventi di sostituzione edilizia l'altezza massima non può essere superiore a quella sopra indicata per ciascun sottosistema e comunque, nel caso di interventi su edifici che abbiano altezze superiori, l'intervento non può prevedere altezza superiore a quella dell'edificio esistente sostituito.

I Piani Attuativi, le schede normative e i progetti di opere pubbliche possono prevedere altezze diverse per il proprio ambito, motivando le differenziazioni da quanto stabilito con il presente articolo.

Nei sottosistemi Ambientali e al di fuori delle aree PAI è altresì consentito la realizzazione di box per cani dimensioni ml. 3\*2 mediante strutture leggere non stabilmente infisse al suolo, realizzate con recinzione perimetrale, pavimentazione lavabile e copertura in materiale leggero. All'interno potrà essere installata cuccia amovibile.

Il numero di box contigui non può superare le n. 6 unità.

I box così realizzati dovranno essere rimossi una volta terminata la propria funzione con la dimostrazione dell'avvenuto ripristino originale dei luoghi

L'ubicazione dei box dovrà avvenire in luoghi non panoramici e scarsamente visibili da strade e punti di veduta, ed eventualmente schermati dalla vegetazione esistente e/o di nuovo impianto.

Negli edifici M3 è ammessa la costruzione di pergolati e portici purchè non alterino i caratteri del fabbricato.

I portici potranno essere costruiti solo sui lati minori del fabbricato.

E' vietata la realizzazione di nuovi pozzi a qualsiasi uso destinati dalla ferrovia al mare, se non ad uso pubblico, previo parere dell'ATO e della Provincia.

E' vietato l'asfaltatura delle strade sterrate nella viabilità e nelle aree di sosta e di parcheggio riferite agli interventi nelle aree di interesse paesaggistico. <sup>1</sup>

## CAPO II – Disciplina del Sistema territoriale aperto-

### Art. 23 Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Titolo III Capo II (Disciplina del Sistema territoriale aperto) specificano e integrano quelle contenute nella L. R. 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) e nel Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III (Il territorio rurale) della medesima legge regionale (Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R)

2. Valgono le presenti disposizioni regolamentari se più restrittive nei confronti di quelle contenute nel Regolamento di attuazione di cui al comma 1.

3. Dato atto che ai fini della disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia e della tutela del territorio gli strumenti ed atti del comune sono rispettivamente costituiti dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Piano Strutturale si intendono integralmente riportati nelle presenti norme tecniche di attuazione e resi operativi in particolare i Titoli II, III, IV e V degli indirizzi normativi del Piano Strutturale<sup>2</sup>.

4. Le norme di cui ai successivi articoli del presente Capo II si applicano al sistema territoriale aperto con le condizioni e i limiti posti specificatamente per i singoli sistemi ambientali.

**5 La realizzazione di piscine, è subordinata alla dimostrazione della sostenibilità dell'intervento in relazione al bilancio idrico.**

**L'approvvigionamento idrico non dovrà avvenire attraverso l'acquedotto o pozzi esistenti, ma tramite impresa fornitrice dell'acqua, conservando ricevuta della relativa fornitura.**

**Le piscine dovranno essere dotate di opportuno serbatoio per l'accumulo delle acque piovane, di dimensione non inferiore al 10% della volumetria della piscina. Le acque, opportunamente depurate e rese potabili, dovranno essere impiegate per il reintegro di quelle perse.**

**Le piscine dovranno essere dotate di impianto di ricircolo.**

**I relativi impianti dovranno essere realizzati in vani completamente interrati.**

**E' consentita la realizzazione di impianti sportivi di ridotte dimensioni a servizio delle residenze abitazioni e delle strutture ricettive che dovranno essere collocati all'aperto nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenze.**

**Non è consentita la realizzazione di strutture di alcun tipo (spogliatoi, servizi igienici, ecc). a servizio delle attrezzature di cui ai precedenti punti se non attraverso l'utilizzo di SLP esistenti .**

**Eventuali strutture di servizio potranno essere realizzate esclusivamente in legno.**

**E' consentito su tutto il territorio comunale, il superamento del limite di n.30 posti letto e comunque entro il limite massimo di 40 posti mediante l'utilizzo di unità abitative indipendenti (art. 12 comma 1 della L.R. 30/03).**

**La capacità ricettiva di cui sopra può essere aumentata utilizzando unità abitative indipendenti tramite interventi di recupero di edifici di valore storico (M1, M2 e M3), culturale e ambientale individuati secondo la normativa vigente in materia, nonché di edifici situati all'interno dei nuclei classificati dagli strumenti urbanistici zone A non urbane, ai sensi del D.M. n. 1444/68 per azienda a fini agrituristici.**

**Nelle aree agricole (nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata) è ammesso l'agricampeggio, la realizzazione delle piazzole non dovrà comportare movimenti terra ed abbattimento di alberature.<sup>1</sup>**

**Art. 24 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso all'interno di ciascun sottosistema ambientale sono determinate dal Piano Strutturale (Indirizzi normativi e criteri per la disciplina del territorio).

## **Art. 25 Nuovi edifici rurali ad uso abitativo**

1. E' consentita la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo alle condizioni poste all'art. 41 commi 1, 2 e 3 della L. R. 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) e **s. m. i.**<sup>1</sup> e dagli art. 2 e 3 del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III (Il territorio rurale) della stessa L. R. 1/2005 (Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R).

2. In aggiunta il presente Regolamento Urbanistico stabilisce:

- a) La dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa non può eccedere 150 mq di superficie utile dei vani abitabili, così come definiti ai sensi del D. M. 5 luglio 1975;
- b) I materiali e gli elementi tipologici, anche ai fini della salvaguardia delle tradizioni architettoniche, dello sviluppo della bioedilizia e del perseguimento del risparmio energetico (D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R, art. 3 comma 4), ~~sono definiti nell'elaborato di normativa prestazionale allegato alle presenti norme;~~
- c) La corretta localizzazione dell'intervento edilizio ai fini della minimizzazione dell'impatto ambientale e in armonia con l'ambiente rurale e paesaggistico circostante.

3. Limiti e condizioni

Nei sottosistemi ambientali ~~del Tombolo Pinetato A1, della piana agricola speciale A2 e della riserva di Bolgheri A5~~, ai fini della salvaguardia e tutela del territorio rurale, non è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, **così come individuati nel P.S.**<sup>1</sup>

Nel sottosistema ambientale della bonifica A4 è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo unicamente all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.) n. 4 "Ferrugini" lungo la viabilità per una fascia di circa ml 100 di profondità e alle condizioni poste dall'art. 41 comma 1, 2 e 3 della L. R. 3 gennaio 2005, n. 1 e dagli artt. 2 e 3 del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III (Il territorio rurale) della stessa L. R. 1/2005 (Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007 n. r/R).

**Le abitazioni rurali per i coadiuvanti e per i salariati fissi sono realizzabili solo nei sottosistemi dove è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo.**<sup>1</sup>

## **Art. 26 Nuovi annessi agricoli**

1. Non è consentita la costruzione di annessi destinati all'agricoltura se esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.

2. Parimenti non è consentita la costruzione di annessi agricoli per le aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione determinate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale o, in mancanza, dall'art. 2 del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della L. R. 3 gennaio 2005, n. 1 (Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n.5/R).

3. Solo attraverso il recupero del patrimonio edilizio non abitativo e mediante redazione di piano attuativo con descritti i processi produttivi e le quantità lavorate, è consentita la realizzazione e/o l'ampliamento di impianti per attività di trasformazione, stoccaggio e commercializzazione dei prodotti agricoli che non abbiano specifica attinenza con il fondo agrario e/o che eccedano la capacità produttiva dello stesso (caseifici, conservifici, frantoi, cantine, ecc.); la convenzione facente parte del piano attuativo dovrà prevedere modalità specifiche relative all'eventuale ripristino dello stato dei luoghi e dell'eventuale mutamento delle destinazioni d'uso.

4. È ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli alle condizioni di cui all'art. 41 comma 4 della L. R. 3 gennaio 2005, n. 1 e all'art. 4 del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III (Il territorio rurale) della medesima legge regionale (Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R).

~~5. Per la costruzione degli annessi agricoli sono definite, nell'elaborato di normativa prestazionale allegato alle presenti norme, le condizioni in merito a materiali, altezze, elementi tipologici, a edilizia sostenibile, a prefabbricati in legno, a fabbricati tradizionali.~~

6. Le dimensioni degli annessi devono essere strettamente commisurate alle necessità aziendali, dimostrate attraverso la redazione di Piano di Miglioramento Agricolo Aziendale (P.M.A.A.) e comunque non potranno essere superiori a quanto previsto dalle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

7. Limiti e condizioni

~~Nel sottosistema ambientale del Tombolo Pinetato A1 e della cintura olivicola A7, ai fini della salvaguardia e tutela paesaggistico-ambientale, non è consentita la costruzione di nuovi annessi agricoli.~~

~~Nel sottosistema ambientale della riserva di Bolgheri A5, della collina ondulata A6 e del territorio boscato A8 è ammessa la costruzione di nuovi annessi rurali~~ **è ammessa nei limiti e con le prescrizioni insediative previste nel P.S.<sup>1</sup>** ~~unicamente all'interno delle aree individuate come centro aziendale agricolo.~~

8. Manufatti precari e serre

1. È ammessa l'installazione di manufatti precari, realizzati con strutture in materiale leggero appoggiate a terra, alle condizioni poste dall'art. 41 comma 8 della L. R. 3 gennaio 2005, n. 1 e dall'art. 7 del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III (Il territorio rurale) della stessa L. R. 1/2005 (Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R). **L'ubicazione di manufatti precari, dovrà avvenire in luoghi non panoramici e scarsamente visibili da strade e punti di veduta ed eventualmente schermati dalla vegetazione esistente.<sup>1</sup>**

2. È ammessa l'installazione di serre temporanee con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive di manufatti precari alle condizioni poste dalla Legge Regionale e dal Regolamento di attuazione di cui al precedente comma 8.

3. L'installazione di **manufatti precari e<sup>1</sup>** serre, anche temporanee, non è consentita nei sottosistemi ambientali del Tombolo pinetato A1, della riserva di Bolgheri A5, della collina ondulata A6, della cintura olivicola A7 e del territorio boscato A8.

## **Art. 27 Opere di miglioramento fondiario**

Non sono consentiti:

- a) Alterazioni all'assetto morfologico dei suoli;
- b) Livellamenti fondiari se non preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, previa relazione di tecnico abilitato su influenze idrogeologiche, idrauliche, compatibilità ambientale;
- c) Accorpamenti dei campi se non nei termini di cui alla lettera b);
- d) Interventi su fossi e fossette di scolo delle acque superficiali finalizzati all'eliminazione, modifica di sezione e tracciato, se non previsti da interventi di rinaturalizzazione e di messa in sicurezza dei fenomeni di esondazione;

Sono consentiti:

- 1) Modifiche ai sistemi di coltivazione;
- 2) Conversione a colture da legno (pioppete, nocete, ecc.) soltanto per campi contigui di superficie non superiore a due ettari;
- 3) Sistemi di irrigazione e relative opere di captazione, fosse di scolo e di regimazione delle acque superficiali;
- 4) Invasi di accumulo di acque superficiali per scopi irrigui nel rispetto della normativa vigente e previa ~~valutazione~~ **indagine<sup>1</sup>** di compatibilità ambientale.

## **Art. 28 Recinzioni**

- a) Limitatamente alle aree di pertinenza degli edifici residenziali sono consentite recinzioni in legno, siepi e retrostranti<sup>7</sup> reti metalliche ~~abbinata in aderenza a siepi~~ composte da essenze autoctone di consistenza tale da schermare completamente la rete metallica. Ai fini dell'applicazione della presente norma si dovrà fare riferimento alla definizione di pertinenza data dall'art. 817 e segg. Del Codice Civile ;
- b) Sono consentite recinzioni in rete metallica per le aree di allevamento animali delle aziende agricole;
- c) Recinzioni temporanee in rete metallica con sostegni in legno ai fini della produzione delle colture;
- d) È vietato l'uso del filo spinato;
- e) Ogni e qualsiasi strada, così come i sentieri, non può essere interrotta da recinzioni;
- f) Sui fronti strada la distanza da rispettare è almeno pari all'altezza della recinzione e comunque non inferiore ai minimi previsti secondo la classificazione della strada;
- g) I dispositivi di erogazione a misure dei servizi a rete possono essere collocati, se in corrispondenza degli accessi e sui fronti strada, su piccole opere murarie escludendo la vista del calcestruzzo;
- h) Eventuali muri di contenimento sono realizzati o rivestiti esclusivamente con pietra locale.

**Art. 29 Infrastrutture e servizi**

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un apposito regolamento che disciplini l'autorizzazione di nuovi impianti relativi a condotte idriche, gasdotti, elettrodotti, linee telefoniche, trasformazioni di energia elettrica da media a bassa tensione, telefonia mobile, ecc., avendo cura di limitare al massimo l'impatto ambientale e far rispettare la normativa regionale in materia di tutela della popolazione dalle esposizioni di campi magnetici, elettrici ed elettromagnetici.

### **Art. 30 Prescrizioni particolari**

- 1) Sottosistema ambientale della piana agricola frazionata ~~A3~~-A4.<sup>1</sup>
  - a) Divieto di realizzazione di ambienti sottoterra a fini non produttivi;<sup>1</sup>
  - b) Recepimento dell'approvato Piano di recupero per cambio di destinazione di capannoni agricoli a strutture turistico – ricettive e residenze (rif. 108);
  - c) Gli interventi relativi la “Bosco del bruciato” sono indicati nelle schede normative relative all’Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.) n.5 “Ferrugini”.
- 2) Sottosistema ambientale della riserva di Bolgheri A5
  - a) Non è consentita la costruzione di nuova viabilità;
  - b) Non è consentita la costruzione di impianti di acquacoltura;
  - c) Non è consentita la costruzione di nuove autorimesse pertinenziali al patrimonio edilizio esistente.
- 3) Sottosistema ambientale della collina ondulata A6
  - a) Non è consentita l’eliminazione delle piantate poste in fregio alla viabilità campestre o al bordo dei campi;
  - b) Non è consentita la costruzione di impianti di acquacoltura;
  - c) Il Regolamento Urbanistico recepisce l’approvato Piano di recupero (rif. 96) per la realizzazione di struttura ricettiva.
- 4) Sottosistema ambientale della cintura olivicola A7
  - a) E’ prescritta la conservazione integrale dei terrazzamenti e ciglionamenti; nel caso di crolli integrali è consentita la ricostruzione mediante soluzioni diverse che comunque siano ambientalmente compatibili rispetto alle tecniche costruttive e ai materiali utilizzati e che siano funzionali alla difesa del suolo e alle regimazione delle acque;
  - b) E’ fatto divieto di nuovo impianto di specie arboree non autoctone;
  - c) Non è consentita la costruzione di impianti di acquacoltura.
- 5) Sottosistema ambientale del territorio boscato A8  
Non è consentita la costruzione di impianti di acquacoltura.
- 6) Attività di allevamento  
Non sono ammesse attività di allevamento non classificabili come attività agricole ai sensi del D. M. 917/1986.

## **Art. 31 Interventi sul patrimonio edilizio esistente nei sottosistemi ambientali con destinazione d'uso non agricola.**

### 1) Descrizione

Il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola è costituito da:

- fabbricati ad uso residenziale non utilizzati ai fini dell'attività agricola;
- fabbricati ad uso non residenziale che non appartengono ad aziende agricole;
- fabbricati con destinazione d'uso non agricola alla data di adozione del Piano Strutturale;
- fabbricati che, in forza della L. R. 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) **e s. m. i.<sup>1</sup>**, hanno mutato la destinazione d'uso agricola.

### 2) Obiettivi

Obiettivo è il riuso e l'adeguamento dei singoli edifici o gruppi di edifici alle esigenze degli utenti.

### 3) Tipi di intervento ammessi

- Gli interventi ammessi sono indicati nelle tavole e schede normative conformemente al tipo di modificazione assentita.
- Per le unità immobiliari abitative derivanti da permesso di costruire rilasciato prima della data di entrata in vigore della L. R. 3 gennaio 2005, n.1 ( Norme per il governo del territorio) **e s. m. i.<sup>1</sup>** è consentito l'adeguamento funzionale fino ad un massimo di mq 150 di S. l. p. (superficie lorda di pavimentazione).

**Non è ammesso l'aumento del carico urbanistico.<sup>1</sup>**

**E' ammessa l'eventuale redistribuzione della SLP assentita purchè non si aumentino il numero delle unità immobiliari e che la SLP di ogni appartamento sia non inferiore a 70 mq.<sup>1</sup>**

**Le modificazioni dei fabbricati ricadenti nei sottosistemi ambientali nelle aree di interesse paesaggistico sono modificate da M4 a M5 escluso i fabbricati dichiarati di pregio classificati M1, M2 e M3.<sup>4</sup>**

### 4) Modalità d'intervento

Titolo abilitativo singolo.

## **Art. 32 Interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento di destinazione d'uso agricolo in direzione della residenza**

### 1) Descrizione

Trattasi di interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricolo degli edifici rurali, avendo essi perso la funzione di supporto all'attività agricola.

### 2) Obiettivi

Verificato che il patrimonio edilizio di cui trattasi non costituisce più supporto all'attività agricola, obiettivo è il relativo recupero in direzione della residenza.

### 3) Condizioni particolari

a) Resta fermo quanto previsto al comma 6 dell'art. 41 della L. R. 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) **e s. m. i<sup>1</sup>** secondo il quale gli annessi agricoli non possono mutare la destinazione agricola se costruiti dopo l'entrata in vigore del Regolamento di attuazione del titolo IV Capo III della stessa legge regionale (Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R).

b) Condizione specifica per il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenza dell'edificio principale (per edificio principale si intende quello a cui sono pertinenzialmente legati agli annessi) è che non possono essere realizzate più di una unità immobiliari oltre quelle esistenti e che la superficie lorda di pavimento di ognuna di esse non deve essere inferiore a mq 80. Il superamento ~~delle~~ <sup>1</sup>del numero delle unità immobiliari potrà avvenire mediante Piano Urbanistico Attuativo (piano di recupero).

c) Gli annessi all'edificio principale non possono essere utilizzati ai fini residenziali, né singoli né accorpati, anche qualora le modificazioni lo consentano e devono mantenere la condizione di annessi.

### 4) Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo convenzionato.

**Art. 33 Interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento di destinazione d'uso agricola in direzione delle attività ricettive (albergo, pensione, locanda, R. T. A.)<sup>1</sup> ai sensi della L. R. n. 42/00 e s. m. i. e attività urbane.<sup>1</sup>**

1) Descrizione

Trattasi di interventi che comportano la perdita di destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, avendo essi perso la funzione di supporto all'attività agricola.

2) Obiettivi

Obiettivo è il riuso verso attività ricettive e attività urbane<sup>1</sup> di tutto o in parte il complesso edilizio.

3) Condizioni particolari

a) Nel caso specifico di riuso del patrimonio edilizio esistente verso attività ricettive (albergo, pensione, locanda, R. T. A.)<sup>1</sup> ~~ai sensi della L. R. n. 42/00 e s. m. i.~~ è consentito il recupero della superficie totale dell'intero complesso edilizio, formato dall'edificio principale e dagli annessi ubicati all'interno del resede.

b) Sono fatte salve le modificazioni edilizie ammesse per i fabbricati dichiarati di pregio, classificati M1, M2 e M3 ai sensi delle presenti norme ~~per gli altri l'intervento è ammessa la sostituzione edilizia.~~<sup>1</sup> Per gli altri fabbricati comunque classificati, sono in ogni caso ammessi gli interventi previsti dall'art. 44 comma 1 della L. R. 3 gennaio 2005 n. 1 e s. m. i., sino alla sostituzione edilizia di cui all'art. 11 lett. e) del Regolamento Urbanistico, ovvero sino alla ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 11 lett. h) qualora ricorrano le condizioni analoghe a quelle previste dal successivo art. 52 ("Conversione verso attività ricettive")<sup>8</sup> ~~l'intervento ammesso è la sostituzione edilizia.~~

Per nuclei edilizi già oggetto di autorizzazione all'esercizio ai sensi della L. R. n. 42/00 e s. m. i. è ammesso il recupero degli annessi agricoli esistenti con la medesima destinazione del fabbricato principale.<sup>4</sup>

c) E' prescritta la salvaguardia delle testimonianze storiche, quali edicole, forni, accessori, ecc.

4) Modalità d'intervento

Titolo abilitativo singolo unitario convenzionato; Piano Urbanistico Attuativo in caso di ristrutturazione urbanistica.<sup>8</sup>

### **Art. 34 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola**

#### 1) Descrizione

Trattasi di interventi sugli edifici rurali che costituiscono supporto all'attività agricola.

#### 2) Obiettivi

Obiettivi sono il potenziamento del patrimonio edilizio rurale, la tutela dell'attività agricola e dei caratteri dell'ambiente e del paesaggio.

#### 3) Tipi di intervento

Gli interventi consentiti, sempreché non comportino mutamento della destinazione agricola, sono quelli previsti dall'art. 43 della L. R. 3 gennaio 2005, n.1 ( Norme per il governo del territorio), ai quali il presente Regolamento Urbanistico non pone limiti e condizioni più restrittivi, salvo i casi oggetto di specifiche schede normative o rientranti nelle specifiche modificazioni edilizie prescritte dallo stesso Regolamento Urbanistico, **limitatamente agli edifici di pregio classificati M1, M2 e M3. Anche nel caso di recupero ai fini agrituristici di edifici di pregio classificati M1, M2 e M3 ai sensi delle presenti norme, è comunque consentito il superamento della capacità ricettiva, come ammesso dall'art. 12 comma 2 della L. R. 23 giugno 2003, n. 30.**<sup>8</sup>

#### 4) Modalità d'intervento

Titolo abilitativo singolo previa approvazione di Piano di Miglioramento Agricolo Aziendale (~~P.P.A.A.~~) (P. M. A. A.) nei casi previsti dalla L. R. n. 1/2005 e s. m. i. e dal relativo Regolamento di Attuazione.<sup>1</sup>

## **CAPO III – Disciplina del Sistema insediativi -SEZIONE I – Norme per i Sottosistemi insediativi**

### **Art. 35 Articolazione del Sistema insediativi - I.**

1. Le aree dove sono prevalenti le funzioni della residenzialità e delle attività ad esse connesse, nonché quelle specializzate in cui sono prevalentemente insediate le attività commerciali e/o produttive, sono indicate dal regolamento urbanistico come aree costituenti il “Sistema insediativo”.
2. All'interno del Sistema insediativo, ai fini dell'applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli sottosistemi insediativi di cui agli artt. 33,34,35 e 36 delle Norme di Piano Strutturale, sono individuate le seguenti componenti:
  - a) centri di matrice storica:
    - borghi antichi;
    - edilizia storica esterna ai borghi antichi;
  - b) centro abitato che necessita di riprogettazione finalizzata al riordino e alla riqualificazione dell'intera struttura urbanistica ed edilizia, a partire dal recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
  - c) centro abitato con bassa densità di abitanti, ma interessato da significative affluenze turistica stagionale.
3. Le componenti di cui al comma 2 lettere a), b), c) corrispondono sostanzialmente e rispettivamente ai sottosistemi insediativi di “matrice storica I1 e I2”, della “città della piana I2” e della “città del mare I3”.

**Art. 36 Prima attuazione del Regolamento urbanistico.**

Il presente Primo Regolamento Urbanistico consente, relativamente alle capacità insediative ammesse dal Piano strutturale, per il Sottosistema insediativo I1A di Bolgheri unicamente il recupero del patrimonio edilizio esistente, per il sottosistema insediativo I1B di Castagneto, oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente, una quota per il 20% della capacità massima insediativa e per l'insieme dei due sottosistemi insediativi I2 e I3 di Donoratico e Marina di Castagneto una quota pari al 30 % della capacità massima insediativa.

### **Art. 37 Norme per il Sottosistema insediativo di matrice storica –I.1**

1. Il sottosistema è ulteriormente diviso in due parti:

- Sottosistema insediativo I1A di Bolgheri.
- Sottosistema insediativo I1B di Castagneto.

2. Il Sottosistema insediativo di Bolgheri costituisce centro abitato con bassa densità di abitanti e pertanto inquadrabile all'interno dell'art. 7

(centri con bassa densità di abitanti) del Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3 della L.R. 1/2005 (D.P.G.R. 9 febbraio 2007,

n.27r) ed anche, parzialmente, all'interno dell'art.6 (centri abitati interessati da significativa affluenza turistica stagionale) del medesimo regolamento.

3. Parimenti il Sottosistema insediativo di Castagneto rientra all'interno degli artt. 6 e 7 del Regolamento di attuazione di cui al comma 2.

4. In entrambi i casi pertanto il presente Regolamento Urbanistico si attiene al rispetto dei seguenti criteri:

a) Dimensionare i servizi e le attrezzature in rapporto al flusso turistico stagionale e alla popolazione insediata;

b) Alternare la pressione veicolare mediante anche, nel caso di Castagneto, la previsione di nuova viabilità alternativa.

5. All'interno del perimetro dei due sottosistemi insediativi di matrice storica è vietato, ~~ai piani terra e rialzati, il cambio di destinazione d'uso in direzione della residenza.~~ **il cambio di destinazione d'uso verso la residenza dei locali ubicati al Piano Terra, se non per l'ampliamento di unità abitative esistenti.**<sup>1</sup>

Qualora gli interventi non riguardino porzione di singolo edificio ma più edifici o isolati da assoggettare a piano attuativo di dettaglio, sarà lo stesso strumento di dettaglio a determinare specifica normativa riguardante anche la destinazione d'uso degli ambienti edilizi.

**Art. 38 Norme per il Sottosistema insediativo della “città della piana” – I.2**

1. L'intero Sottosistema insediativo si connota quale ambiente integrato, produttivo e polivalente, con inclusa un'area ad utilizzazione agricola da salvaguardare per eventuali future esigenze.
2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico ha provveduto alla riorganizzazione del tessuto urbanistico dell'intero centro abitato mediante un insieme sistematico di opere e di interventi che vanno dal recupero del patrimonio edilizio esistente alla ristrutturazione urbanistica complessiva, con particolare attenzione alle componenti della qualità degli insediamenti e alle componenti del sistema della viabilità e accessibilità.
3. L'ammissibilità degli interventi edilizi è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, al rispetto delle distanze minime degli altri edifici e dai confini di proprietà prescritti dal Regolamento Edilizio e dalla legislatura vigente e dovrà essere sempre garantito il mantenimento delle superfici permeabili minime pari al 25% della superficie fondiaria.

**Art. 39 Norme per il Sottosistema insediativo della “città del mare” – I.3.**

1. L'intero sottosistema si connota quale ambiente con funzioni miste essendo presenti residenza, attività urbana, turistico - ricettivo, servizi; è assente il produttivo.
2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale, il Regolamento urbanistico ha provveduto a formulare una normativa, attraverso le allegate schede, tese a incentivare il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente abitativo, a riqualificare e salvaguardare le aree costiere dunali e retrodunali, a dimensionare i servizi e le attrezzature in rapporto al flusso turistico stagionale e alla popolazione insediata, ad attenuare la pressione veicolare mediante la previsione di parcheggi di interscambio, sosta attrezzata, piste ciclabili, la riprogettazione urbanistica ed edilizia del lungo mare, il riordino del sistema dei campeggi, la dotazione, la riqualificazione e il potenziamento per lo sport, la cultura, il tempo libero e le attività urbane con valenza sovracomunale.

## **CAPO IV – Disciplina del Sistema funzionale-**

### **Art. 40 Norme per il Sistema funzionale insediativo**

1. La definizione, gli obiettivi e gli indirizzi del sistema funzionale insediativo, trasversale su tutto il territorio, sono specificati dal Piano Strutturale all'art. 37 degli "Indirizzi normativi e criteri per la disciplina del territorio", che qui si intendono integralmente riportati.
2. L'indagine eseguita "atlante territoriale" sull'intero patrimonio edilizio, quale strumento di conoscenza e di supporto per la pianificazione e la gestione delle trasformazioni territoriali, ha consentito di pervenire ad una puntuale valutazione sullo stato di consistenza del costruito e comprendere i caratteri dell'urbanizzazione sia dal punto di vista fisico che ambientale.
3. I risultati dell'indagine "Atlante territoriale" sono riferiti al momento dell'esecuzione dell'indagine stessa e con il tempo soggetti a modificazione; pertanto il regolamento Urbanistico prescrive:
  - a) Aggiornamento costante della "Atlante territoriale";
  - b) Aggiornamento dei sistemi cartografici;
  - c) Verifica sistematica dello stato di attuazione delle scelte di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico.

**Art. 41 Norme per il sistema funzionale agricolo – ambientale**

1. La definizione, gli obbiettivi e gli indirizzi del sistema funzionale agricolo – ambientale, trasversale su tutto il territorio, sono specificati dal Piano strutturale all' art. 38 degli "Indirizzi normativi e criteri per la disciplina del territorio", che qui si intendono integralmente riportati.
2. Parimenti si intendono qui riportate le norme del presente Regolamento Urbanistico di cui al Titolo II Capo II ( Di disciplina del sistema territoriale aperto) artt. da 23 a 31.
3. Sono operanti tutte le prescrizioni, i divieti e le possibilità di intervento contenuti nelle norme di cui al comma 1 e nelle norme di cui al comma 2, le quali ultime possono essere ancora più restrittive.

**Art. 42 Norme per il Sistema funzionale infrastrutturale**

1. Il sistema funzionale infrastrutturale si articola nei seguenti sottosistemi:

- sottosistema della fattibilità geologico – tecnica descritto e regolato dalla “Carta della fattibilità geologico – tecnica” e relativa relazione di fattibilità geologica;
- sottosistema funzionale della mobilità di cui al comma 3 art. 55 L.R. n.1/2005, descritto e regolato dall’elaborato f”Mobilità” con allegato abaco delle sezioni e delle intersezioni stradali.

2. Si intendono qui riportate le prescrizioni e le norme contenute nell’art. 42 “Sottosistema funzionale dell’accessibilità e della mobilità” degli “Indirizzi normativi e criteri per la disciplina del territorio” del Piano Strutturale.

**Art. 43 Sottosistema funzionale del reticolo idrografico**

1. Il sottosistema è costituito dall'intero reticolo idrografico, individuato nella carta geomorfologica che ha distinto i corsi d'acqua principali dei fossi, capofossi e scoline; il reticolo secondario è estratto dalla cartografia tecnica regionale.
2. Si intendono qui riportate le prescrizioni e le norme contenute nell'art. ~~43~~<sup>39</sup> <sup>1</sup>“Sottosistema dello scolo secondario delle acque” degli “Indirizzi normativi e criteri per la disciplina del territorio” del Piano Strutturale.

## CAPO V – Modificazioni Edilizie

### Art. 44 Disposizioni generali

1. Per “Modificazioni edilizie” si intendono le trasformazioni consentite sul patrimonio edilizio esistente, regolate in funzione dei contenuti storici, ambientali e paesaggistici, dalle finalità di miglioramento della qualità abitativa e urbana e dalle relazioni tra edifici ed aree di pertinenza quando esse sono conformate ad un unico principio insediativo.

2. Le “modificazioni edilizie” sono indicate per casi omogenei, con individuazione cartografica dettagliata e regole espresse in norme generali per il territorio e norme specifiche per singole tipologie di “Modificazioni edilizie”.

Rientrano tra i fabbricati esistenti, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, quelli legittimamente assentiti.<sup>1</sup>

3. La “Modificazione edilizia” si applica a tutto l'edificio ed è vietata l'applicazione a parte di esso anche se costituito da più unità immobiliari autonome; in caso di vincoli legati alla destinazione d'uso o a particolari limitazioni di utilizzo, gli stessi si applicano a tutto l'edificio oggetto della modificazione.

Per gli edifici che hanno perso il valore storico e sia riscontrata l'essenza di elementi degni di tutela è ammesso fino allo svuotamento, garantendo comunque la salvaguardia dei fronti e/o la loro ricomposizione.<sup>1</sup>

3 bis. Per gli edifici o complessi ai quali è stata attribuita la modificazione M2 ed M3, sono consentiti, previa redazione di Piano di Recupero corredato di progetto architettonico particolareggiato, anche gli interventi non espressamente previsti dalla modificazione attribuita se finalizzati al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dalla modificazione medesima.<sup>1</sup>

4. Agli edifici ubicati nelle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) non si applicano le regole di base espresse nelle norme per il sottosistema territoriale, ma le modificazioni indicate in cartografia.

5. Gli interventi sugli edifici compresi in un singolo perimetro di modificazione, così come indicato nella tavola normativa del Regolamento Urbanistico, sono tutti regolati dallo stesso tipo di modificazione.

6. Qualora le regole della “Modificazione edilizia” ammettano incrementi quantitativi specifici, applicabili ai soli edifici indicati in cartografia dalle regole di modificazione edilizia, le stesse superano eventuali restrizioni quantitative generali.

7. All'interno dei sottosistemi insediativi sugli edifici, ove i “Tipi di intervento edilizio” di cui all'art. 11 e le “Modificazioni edilizie” di cui all'art. 44 e seguenti delle presenti norme lo consentano, sono ammesse “addizioni edilizie funzionali” alle esigenze dei nuclei familiari residenti nelle misure e nei modi previsti dal D. M. 5 luglio 1975 art. 2 “Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico – sanitari principali dei locali d'abitazione”, oltre la realizzazione dei servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile.<sup>1</sup>

8. Parimenti all'interno dei sottosistemi insediativi ove è consentita la destinazione d'uso “Attività urbane”, di cui all'art. 4 degli “Indirizzi normativi e criteri per la disciplina del territorio” del Piano Strutturale, sono ammesse addizioni edilizie funzionali alle attività urbane esistenti anche se fisicamente separate, purchè situate nella immediata vicinanza dell'edificio esistente, fino ad un massimo del 50 % di Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) di quella esistente.

9. Sul Viale Italia a Marina di Castagneto, al fine di consolidare il tessuto commerciale per le unità immobiliari ad uso attività urbane, sono ammesse addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, complessivamente pari a mq. 150 di S.L.P.<sup>1</sup>

10. Su Via del Fosso “città della piana” nella ex zona D3 al fine di consolidare il tessuto produttivo per le unità immobiliari ad uso attività produttive, sono ammesse addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, complessivamente pari a mq. 5000 di S.L.P.<sup>1</sup>

11. Nel caso sia verificato un errore nell'attribuzione del grado di modificazione all'edificio regolarmente assentito, il proprietario, tramite il professionista incaricato, dovrà dimostrare, al momento della richiesta dell'intervento, mediante riscontri cartografici, fotografici, catastali, atti di compravendita o quant'altro obiettivamente dimostrabile, tale errore.<sup>1</sup>

## **Art. 45 Modificazione edilizia M1 “Restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore storico –architettonico, chiese e monumenti, edifici del Catasto Leopoldino e Catasto d’Impianto.**

### 1. Descrizione

Si tratta di edifici di riconosciuto valore storico-testimoniale; sono edifici ed elementi facenti parte del tessuto e del paesaggio agrari, dell’edificato storicizzato con il relativo contesto ambientale; sono soggetti alle regole della presente modificazione anche alcune particolari formazioni vegetali arboree.

### 2. Obbiettivi

Obbiettivo del Regolamento Urbanistico è l’attento recupero degli edifici e delle aree circostanti, in particolar modo dei giardini e degli impianti arborei esistenti di pregio.

### 3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all’art. 11 lettera c); è ammessa la demolizione di superfetazioni.

### 4. Prescrizioni specifiche

a) per gli edifici considerati di pregio e comunque per tutti quelli presenti al catasto lorenese e al Catasto d’Impianto (fatti salvi quelli che hanno subito compromissioni e interventi tali da snaturare l’originario assetto architettonico) è prescritta la normativa del presente ~~art. 42~~ articolo <sup>1</sup>;

b) la realizzazione di posti auto è ammessa al piano terra degli edifici;

c) gli accessi ~~dei posti auto e ad altri vani~~ <sup>1</sup>, possono essere ricavati da aperture esistenti, senza modifiche dimensionali, esclusivamente sui fronti secondari e con il massimo rispetto delle corti, dei cortili, dei giardini.

d) sono soggette alle regole della presente modificazione M1 anche alcune particolari formazioni vegetali arboree presenti nel lotto di pertinenza;

e) i progetti edilizi devono contenere la puntuale individuazione planimetrica delle essenze arbustive ed arboree presenti sull’area e adeguata relazione agronomica sulle caratteristiche di tali formazioni;

f) rispetto di quanto disposto dall’art.17 “Materiali da costruzione”;

g) i progetti devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualifichino il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

### 5. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo

## **Art. 46 Modificazione edilizia M2**

### **“Restauro filologico degli edifici di valenza storicoarchitettonica di pregio e compositiva, edifici del Catasto Leopoldino”**

#### 1. Descrizione

Appartengono a queste modificazione edilizia gli edifici di valore storico-architettonico di pregio e compositiva e gli edifici del Catasto Leopoldino per i quali si presuppone, verosimilmente, di poter distinguere le parti originarie da quelle aggiuntive successivamente attraverso un processo di ricostruzione e interpretazione.

#### 2. Obbiettivi

L'obbiettivo del Regolamento Urbanistico è di perseguire il fine di ricostruire l'aspetto originario dell'edificio, eliminando le sovrapposizioni che dipendono da interventi successivi.

#### 3. Tipi di interventi ammessi

Sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo in funzione della ricostruzione dell'aspetto originario.

#### 5. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo

**Art. 47 Modificazione edilizia M3 “Ristrutturazione edilizia e tutela dei fronti di edifici di valenza storico-architettonica di pregio e compositiva, edifici del Catasto Leopoldino e Catasto di Impianto”.**

1. Descrizione

Si tratta di edifici segnalati per il particolare ruolo nella configurazione dell’ambiente circostante e/o dello spazio urbano su cui si affacciano, dato dalle particolari caratteristiche storiche, architettoniche, ambientali, di omogeneo impianto urbanistico; sono prevalentemente quegli edifici di impianto Leopoldino o di impianto 1939 con particolari caratteristiche storico-architettoniche, che assumono un ruolo fondamentale nella definizione dello spazio urbano e/o dell’ambiente circostante.

2. Obiettivi

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è l’adeguamento delle datazioni degli edifici contestualmente alla tutela dei fronti edilizi, nonché l’attento recupero degli edifici e delle aree circostanti, in particolare modo dei giardini e degli impianti arborei esistenti di pregio.

3. Tipi di interventi ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna di cui all’art. 47 <sup>11</sup> “Tipi di intervento”

4. Prescrizioni specifiche

a) per gli edifici considerati di pregio e comunque per tutti quelli presenti al Catasto Lorenese e al Catasto d’Impianto (fatti salvi quelli che hanno subito compromissioni e interventi tali da snaturare

l’originario assetto architettonico) è prescritta la normativa del presente art. ~~44~~47 <sup>4</sup>;

b) sui fronti edilizi appositamente segnalati con “M3” sono vietati interventi di demolizione e/o di modificazione dei principi compositivi (quali aperture o modificazioni delle finestre, degli accessi, dei balconi) e decorativi, salvo che gli stessi non siano giustificati da elementi quali il rilievo, che ne giustificano la preesistenza;

c) la realizzazione di posti auto è ammessa al piano terra degli edifici;

d) gli accessi possono essere ricavati con nuove aperture esclusivamente sui fronti secondari non segnalati e con il massimo rispetto delle corti, dei cortili e dei giardini di pregio;

e) rispetto di quanto disposto dall’art. 17 “Materiali da costruzione”.

5. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo

## **Art. 48 Modificazione edilizia M4 “Demolizione con fedele ricostruzione”.**

### 1. Descrizione

Appartengono a questa categoria edifici senza valore testimoniale costruiti attorno agli anni 60 – 62 **come ad esempio**<sup>1</sup> a seguito di lottizzazione all'interno della pineta di Marina di Castagneto

### 2. Obiettivi

Obiettivi del Regolamento Urbanistico è l'adeguamento delle datazioni funzionali e degli impianti tecnologici.

### 3. Tipi di interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ~~sostituzione edilizia~~ con fedele ricostruzione; per fedele ricostruzione deve intendersi quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dall' art. 17 “Materiali da costruzione”, nonché nella stessa collocazione con lo stesso ingombro planivolumetrico. **E' tuttavia ammessa la sostituzione edilizia così come prevista dall'art. 11 lett. e) del Regolamento Urbanistico, qualora gli edifici siano oggetto degli interventi di cui all'art. 33 o all'art. 34 del medesimo Regolamento.**<sup>8</sup>

### 4. Prescrizioni specifiche

- a) è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico allo scopo di non alterare lo stato vegetazionale esistente;
- b) in caso di modificazione dei fronti, compreso le modifiche dei materiali o dei colori di singoli elementi, il rilievo e il progetto devono evidenziare anche le caratteristiche degli eventuali edifici di pregio adiacenti per motivare il senso armonico delle scelte progettuali.

### 5. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo

In caso di intervento collegato a cambio di destinazione d'uso, **quando ammesso**<sup>1</sup>, il titolo abilitativo è subordinato alla stipula della convenzione che prevede, tra l'altro, la contestuale cessione gratuita o, a giudizio dell' amministrazione Comunale, la monetizzazione delle aree per parcheggi e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria relativamente alla Superficie Lorda di Pavimento (S.l.p.) la cui destinazione d'uso è modificata rispetto all'edificio preesistente.

## **Art. 49 Modificazione edilizia M5 “Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di volumi secondari”.**

### 1. Descrizione

Appartengono a questa categoria principalmente gli edifici rurali e/o deruaralizzati.

### 2. Obbiettivi

Obbiettivo del Regolamento Urbanistico è la riqualificazione degli edifici e delle pertinenze attraverso l'adeguamento delle datazioni

### 3. Tipi di intervento

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia compresa la demolizione di **eventuali**<sup>1</sup> volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza. **E' tuttavia ammessa la sostituzione edilizia così come prevista dall'art. 11 lett. e) del Regolamento Urbanistico, qualora gli edifici siano oggetto degli interventi di cui all'art. 33 o all'art. 34 del medesimo Regolamento.**<sup>8</sup>

### 4. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo.

## **Art. 50 Modificazione edilizia M6 “Sostituzione edilizia”.**

### 1. Definizione

Appartengono a questa categoria edifici senza valore testimoniale e senza particolare ruolo nella definizione dello spazio pubblico

### 2. Obbiettivi

Obbiettivo del Regolamento Urbanistico è l'adeguamento delle dotazioni funzionali e tipologiche dell'edificio e degli impianti tecnologici.

### 3. Tipi di intervento

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia a parità di ~~superficie utile lorda (S.u.l.)~~ **superficie lorda pavimento (S. L. P)**<sup>1</sup>.regolati dall'art. 11 “Tipi di intervento”.

### 4. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo

In caso di intervento collegato a cambio di destinazione d'uso, il titolo abilitativo è subordinato alla stipula della convenzione che prevede, tra l'altro, la contestuale cessione gratuita o, a giudizio dell'amministrazione Comunale, la monetizzazione delle aree per parcheggi e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria relativamente alla Superficie Lorda di Pavimento (S.l.p.) la cui destinazione d'uso è modificata rispetto all'edificio preesistente.

**Art. 51 Modificazione edilizia M7 “Ristrutturazione urbanistica”.**

1. Definizione

Appartengono a questo tipo di modificazione edilizia edifici e parti di struttura urbana che abbisognano di interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso.

2. Obbiettivi

Obbiettivo del Regolamento urbanistico è la risoluzione di problemi di assetto, di funzionalità, di qualità, di vivibilità; gli edifici e le aree soggette alle modificazioni M7 sono espressamente indicate nelle schede normative allegate alle presenti norme.

3. Tipi di intervento

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica come definiti dall'art.11 “Tipi d'intervento”

4. Modalità di intervento

Preventivo piano attuativo e successivi permessi di costruire.

## **Art. 52 Modificazione edilizia M8 “Conversione verso attività ricettive”.**

### 1. Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici residenziali prevalentemente utilizzati come edilizia turistica stagionale e che non rivestono un ruolo particolare nell'attuale definizione dello spazio urbano.

### 2. Obbiettivi

Il Regolamento Urbanistico persegue l'ammodernamento complessivo delle attività di accoglienza turistica. In particolare persegue il miglior utilizzo nell'arco dell'anno del patrimonio edilizio destinato alle attività di accoglienza e la conversione prioritariamente delle “seconde case” in strutture per servizi turistici più articolati, con conseguente implementazione delle attività economiche locali.

### 3. Tipi di intervento

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, regolati dall'art.11 “Tipi d'intervento” delle presenti norme.

### 4. Prescrizioni specifiche

Sui lotti edificati classificati con questa modificazione sono ammessi interventi di ampliamento contestuale al cambio di destinazione d'uso solo verso “Attività ricettive alberghiere” (**alberghi, pensioni, locande, R. T. A**) <sup>1</sup>..

L'intervento può essere realizzato mediante sopraelevazione. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono:

- S.l.p. pari a **650 complessivamente**<sup>9</sup>;
- Distanza minima tra pareti finestrate ml. 10 (art. 9 D.L. 1446/68);
- Distanza minima dai confini secondo Codice Civile.

L'intervento è subordinato alla verifica del raggiungimento dei requisiti dimensionali minimi per le strutture ricettive alberghiere, come da ~~Legge nazionale n. XXX del XXXX~~ **L. R. 42/00 e s. m. i.**<sup>9</sup>

La destinazione d'uso dovrà essere vincolata per un minimo di venti anni e trascritta.

L'ampliamento può essere realizzato una sola volta durante la validità del Regolamento Urbanistico e non cumulabile con interventi previsti da altre Modificazioni edilizie.

Gli interventi sulla vegetazione dovranno prestare particolare attenzione alla conservazione degli aspetti ambientali e paesaggistici, con particolare riguardo a giardini, parchi ed aree con formazioni arboree di pregio.

### 5. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo convenzionato.

Il titolo abilitativo è rilasciato dopo la sottoscrizione di atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo che sancisce l'impegno, per almeno un ventennio, a non mutare la destinazione d'uso. La convenzione, o atto d'obbligo, specifica le sanzioni in caso di inosservanza.

### **TITOLO III – DISCIPLINA PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE DEL TERRITORIO**

#### **Art. 53 Direttive da osservare negli interventi di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente e di nuove costruzioni**

Allo scopo di rendere gli interventi sul territorio confacenti e coerenti con i caratteri dell'ambiente su cui insistono, tutti i progetti dovranno documentare: stato dei luoghi, sistema di approvvigionamento idrico, smaltimento acque reflue, distribuzione delle reti di alimentazione e di scarico dei servizi, documentazione fotografica, sistema costruttivo, materiali, coloriture, sistemazione degli spazi scoperti, essenze di tipo autoctono, modalità di accesso carrabile e pedonale.

### **Art. 54 Recupero e riqualificazione di manufatti incongrui**

1. I manufatti costituenti strutture accessorie o costruiti con elementi precari e impropri, o che presentino elementi di degrado o comunque che si presentino incoerenti con il contesto, sempre che derivino da atto autorizzativo<sup>1</sup> e che siano stati costruiti anteriormente all'istituzione degli atti autorizzativi, possono essere recuperati tramite demolizione e ricostruzione a parità di SLP.

La ricostruzione dovrà essere confacente all'edificio principale e, ove questo non esista, al contesto ambientale.

2. E' data facoltà all'Amministrazione Comunale, ai fini dell'igiene e del decoro pubblici, in assenza di iniziative dei proprietari, intimare la riqualificazione pena la demolizione.

3. La ricostruzione dei manufatti incongrui avverrà con tipologie, materiali e finiture secondo le prescrizioni del presente Regolamento Urbanistico.

**Art. 55 Condizioni alla trasformabilità**

Le condizioni alla trasformabilità sono definite dal Titolo V, artt. da ~~40~~ 44<sup>1</sup> a 46 delle norme del Piano Strutturale alle quali si rimanda e che qui si intendono integralmente riportate.

### **Art. 56 Trasformazioni non materiali del territorio**

1. Le schede normative del presente Regolamento Urbanistico definiscono le scelte localizzative e regolano la mobilità e l'accessibilità.
2. Alle scelte localizzative e al sistema infrastrutturale dell'accessibilità di cui all'art. 39 delle presenti Norme sono connesse la fruibilità dei servizi, la distribuzione delle funzioni e l'organizzazione degli spazi e dei tempi.
3. All'interno delle funzioni ammesse nel sistema insediativo, saranno localizzati gli esercizi commerciali e i servizi pubblici in modo da garantire una corretta distribuzione delle funzioni stesse, assicurando contestualmente l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi e degli orari dei servizi pubblici e privati.
4. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 58 della L.R. 1/2005 sarà ulteriormente definita con successivo atto secondo le procedure di approvazione dei piani attuativi di cui all'art. 69 della stessa L.R. 1/2005.
5. Parimenti apposito atto dell'Amministrazione Comunale definirà il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche al fine di garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni.

## **TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 57 – Salvaguardia Demanio marittimo**

1 Il demanio marittimo corrisponde all'area dell'U.T.O.E. n.7, la cui configurazione territoriale è contenuta nella tav. n.2 del Piano Strutturale. 2 Il presente articolo richiama integralmente l'art.64 degli "Indirizzi normativi e criteri per la disciplina del territorio" del Piano Strutturale e dichiara che il "Piano della costa", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 13/03/2003, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 29/07/2005, fa parte delle presenti norme quale allegato prescrittivo.<sup>9</sup>

**Art. 58 – Raccordo tra piano strutturale e regolamento urbanistico**

1 Il piano strutturale ha definito le dimensioni massime ammissibili, espresse in metri quadrati di superficie lorda di pavimento per gli insediamenti residenziali, per gli insediamenti produttivi, per le attività urbane ( comprensive delle attività commerciali ) e per le attività turistico - ricettive.

2 Fermo restando quanto ricordato al comma 1, la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al regolamento urbanistico, così come disposto all'art. 8 comma 3 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 3/R

“Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 ( Norme per il governo del territorio).

3 Le schede normative in scala 1:2000 e 1:5000 costituenti parti integranti e sostanziali del Regolamento Urbanistico, definiscono i dimensionamenti prelevati dal Piano Strutturale nel quadro previsionale strategico quinquennale del regolamento stesso, allo scopo di dare attuazione progressiva nel tempo ai dimensionamenti massimi stabiliti dal Piano Strutturale.

4 I dimensionamenti prelevati dal Piano Strutturale, per ogni singola U. T. O. E. , comprensivi degli adeguamenti funzionali, sono i seguenti:

**INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

<b>U. T. O. E.</b>	<b>-PRELEVATI (S.l.p.) mq</b>	<b>SALDO RESIDUO (S.l.p.) mq</b>
U. T. O. E. n.1 Città del Mare	150	550
U. T. O. E. n. 2 Città della Piana	12400	43500
U. T. O. E. n. 3 Castagneto	1500	6000
U. T. O. E. n. 4 Il bosco del bruciato	0	0
U. T. O. E. n. 5 Ferrugini	0	0
U. T. O. E. n. 6 Serristori	0	0
U. T. O. E. n. 7 Demanio marittimo	0	0
<b>NEL COMPLESSO</b>		

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

<b>U. T. O. E.</b>	<b>-PRELEVATI (S.l.p.) mq</b>	<b>SALDO RESIDUO (S.l.p.) mq</b>
U. T. O. E. n.1 Città del Mare	0	0
U. T. O. E. n. 2 Città della Piana	50000	93000
U. T. O. E. n. 3 Castagneto	0	0
U. T. O. E. n. 4 Il bosco del bruciato	0	0
U. T. O. E. n. 5 Ferrugini	0	0
U. T. O. E. n. 6 Serristori	0	0
U. T. O. E. n. 7 Demanio marittimo	0	0
<b>NEL COMPLESSO</b>		

ATTIVITA' URBANE

<b>U. T. O. E.</b>	<b>-PRELEVATI (S.l.p.) mq</b>	<b>SALDO RESIDUO (S.l.p.) mq</b>
U. T. O. E. n.1 Città del Mare	3900	13000
U. T. O. E. n. 2 Città della Piana	5000	12500
U. T. O. E. n. 3 Castagneto	900	3000
U. T. O. E. n. 4 Il bosco del bruciato	0	0
U. T. O. E. n. 5 Ferrugini	0	0
U. T. O. E. n. 6 Serristori	0	0
U. T. O. E. n. 7 Demanio marittimo	0	0
<b>NEL COMPLESSO</b>		

ATTIVITA' TURISTICO - RICETTIVE

<b>U. T. O. E.</b>	<b>-PRELEVATI (S.l.p.) mq</b>	<b>SALDO RESIDUO (S.l.p.) mq</b>
U. T. O. E. n.1 Città del Mare	12000	40000
U. T. O. E. n. 2 Città della Piana	900	3000
U. T. O. E. n. 3 Castagneto	1250	5000
U. T. O. E. n. 4 Il bosco del bruciato		
U. T. O. E. n. 5 Ferrugini		
U. T. O. E. n. 6 Serristori		
U. T. O. E. n. 7 Demanio marittimo		
<b>NEL COMPLESSO</b>		

RESIDENZA	UTOE	SCHEDA	SLP	SLP SCHEDE NON OPERATIVE	SCHEDE RECUPERO	SLP
	CASTAGNETO	10	900			
	CASTAGNETO	11	200			
	CASTAGNETO	8	0	150		
	CASTAGNETO	13	150			
	CASTAGNETO	14	100			
			1350			
	DONORATICO	21	750		31	1350
	DONORATICO	23	750		42	1200
	DONORATICO	24	750		44 A	1450
	DONORATICO	28	300		44 B	2300
	DONORATICO	35	200		44 C	2450
	DONORATICO	36	750			8750
	DONORATICO	38	750			
	DONORATICO	40	5000			
	DONORATICO	41	200			
	DONORATICO	43	700			
	DONORATICO	39	0	1250		
	DONORATICO	51	0	1000		
			10150			
	MARINA	57	150			
	BOLGHERI		0			

Inoltre è previsto l'Attuazione dell'Accordo di Pianificazione dotato con deliberazione C.C. 34 del 05/04/06 ed approvato con deliberazione C.C. 91 del 10/10/06, avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 3 del 17/01/07.

Regolamento urbanistico adottato con D.C.C. n. 71 del 28/08/08

ATTIVITA' URBANE	UTOE	SCHEDA	SLP	SLP SCHEDE NON OPERATIVE	SCHEDA REC	SLP
	CASTAGNETO	6	300			
	CASTAGNETO	7	0	0		
	CASTAGNETO	10	300			
	CASTAGNETO	11	300			
			900			
	DONORATICO	18	2000		28	709
	DONORATICO	20	50			
	DONORATICO	33	300			
	DONORATICO	37	1000			
	DONORATICO	40	1000			
	DONORATICO	46	500			
			4850			
	MARINA	52	900			
	MARINA	61	2300			
	MARINA	65	50			
	MARINA	62	300			
	MARINA	VIALE ITALIA	150			
	MARINA	68	200			
			3900			

TURISTICO	UTOE	SCHEDA	SLP	POSTI LETTO DA RECUPERO
	CASTAGNETO	12	1000	
	CASTAGNETO	6	500	
			1500	
	DONORATICO	42	450	
		45	450	
			900	
	MARINA	52	5500	
	MARINA	61	4500	
	MARINA	55	450	
	MARINA	56	900	
	MARINA	SOPRAEL.	650	
			12000	
	BOLGHERI	1	500	
	A1	78	700	
	A7	74	600	
	A8	73	1000	
	Serristori	76		1100
	Pianacce	75		170

PRODUTTIVO	UTOE	SCHEDA	SLP
	DONORATICO	37	45000
	DONORATICO	VIA DEL FOSSO	5000
			50000

#### NEL COMPLESSO

~~5 I dimensionamenti prelevati, all'esterno delle U. T. O. E. riguardano esclusivamente le attività ricettive e coincidono con quelli definiti dal Piano Strutturale. Nel complesso essi assommano a 179 camere, pari a circa 360/370 posti letto, contro le 1597 camere, pari a circa 3200/3300 posti letto, incluse nelle U. T. O. E.~~

Regolamento urbanistico adottato con D.C.C. n. 71 del 28/08/08

	SLP P.S.	SLP R.U.	% TOTALE	SUL DA RECUPERO
<b>RESIDENZA</b>				
CASTAGNETO CARDUCCI	7500	1350	18%	
CITTA DELLA PIANA	43500	10150	23%	8750
CITTA DEL MARE	700	150	21%	
<b>ATTIVITA URBANE</b>				
CASTAGNETO CARDUCCI	3000	900	30%	
CITTA DELLA PIANA	12500	4850	39%	709
CITTA DEL MARE	13000	3900	30%	
<b>ATTIVITA RICETTIVE</b>				
BOLGHERI	1000	500	50%	
CASTAGNETO CARDUCCI	5000	1500	30%	
CITTA DELLA PIANA	3000	900	30%	
CITTA DEL MARE	40000	12000	30%	
TOMBOLO A1	700	700	100%	
PIANA AGRICOLA A2	200	0	0%	
PIANA AGRICOLA A3	1000	0	0%	
RISERVA BOLGHERI A5	250	0	0%	
COLLINA A7	1500	600	40%	
TERRITORIO BOSCATO A8	1000	1000	100%	
LE PIANACCE				170 POSTI
UTOE6				1100 POSTI
<b>PRODUTTIVI</b>				
CITTA DELLA PIANA	93000	50000	54%	

Inoltre è previsto l'Attuazione dell'Accordo di Pianificazione adottato con deliberazione C.C. 34 del 05/04/06 ed approvato con deliberazione C.C. 91 del 10/10/06, avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 3 del 17/01/07.

	SLP P.S.	PRELEVATO R.U.	RESIDUO A DISPOSIZIONE	% PRELEVATO	% A DISPOSIZIONE
<b>RESIDENZA</b>					
CASTAGNETO CARDUCCI	7500	1350	6150	18%	82%
CITTA DELLA PIANA	43500	10150	33350	23%	77%
CITTA DEL MARE	700	150	550	21%	79%
<b>ATTIVITA URBANE</b>					
CASTAGNETO CARDUCCI	3000	<b>900</b>	2100	30%	70%
CITTA DELLA PIANA	12500	4850	7650	39%	61%
CITTA DEL MARE	13000	3900	9100	30%	70%
<b>ATTIVITA RICETTIVE</b>					
BOLGHERI	1000	500	500	50%	50%
CASTAGNETO CARDUCCI	5000	<b>1500</b>	3500	30%	70%
CITTA DELLA PIANA	3000	900	2100	30%	70%
CITTA DEL MARE	40000	12000	28000	30%	70%
TOMBOLO A1	700	700	0	100%	0%
PIANA AGRICOLA A2	200	0	200	0%	100%
PIANA AGRICOLA A3	1000	0	1000	0%	100%
RISERVA BOLGHERI A5	250	0	250	0%	100%
COLLINA A7	1500	<b>600</b>	900	40%	60%
TERRITORIO BOSCATO A8	1000	<b>1000</b>	0	100%	0%
LE PIANACCE					
UTOE6					
<b>PRODUTTIVI</b>					
CITTA DELLA PIANA	93000	50000	43000	54%	46%

2

6 La capacità insediativa prevista dal Regolamento Urbanistico, come riepilogata nel presente articolo, corrisponde al fabbisogno quinquennale del Comune di Castagneto Carducci.

**Art. 59 – Rinvio ad altre disposizioni**

Per tutto quanto non stabilito o specificato dalle presenti Norme, valgono le disposizioni delle leggi, degli atti aventi forma di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.

**Art. 60 – Prevalenza su altre disposizioni**

Le disposizioni delle presenti norme prevalgono, ove in contrasto, su quelle dei vigenti regolamenti del Comune di Castagneto Carducci.

**Art. 61 – Norma transitoria**

1. Sono fatti salvi gli atti abilitativi alla esecuzione di opere rilasciate prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico.
2. Valgono le salvaguardie di cui al TITOLO IX art.62 “ Disposizioni generali” delle norme del Piano Strutturale.
3. Sono fatti salvi i progetti preliminari, già approvati, di opere pubbliche comunali, per le quali è ammessa la prosecuzione dell'iter progettuale e realizzativo

## ALLAGATO 1

### scheda di valutazione

<b>descrizione dell'intervento</b>		
Area/comparto/utote ove si colloca l'intervento		
Destinazione/i d'uso		
Obiettivo/i		
Condizione/i		
Dimensionamento: volume e/o superficie di progetto, alloggi e/o posti letto		
Altro (da Ps o da Ru)		
<b>ambiti della valutazione integrata su cui l'azione produce effetti indicazione dell'esistenza di effetto e descrizione</b>		
sociale / culturale	<input type="checkbox"/>	
economico	<input type="checkbox"/>	
territoriale	<input type="checkbox"/>	
ambientale	<input type="checkbox"/>	
sulla salute umana	<input type="checkbox"/>	
<b>analisi delle risorse coinvolte</b>		
<b>dati</b>	<b>Pressione su risorse/ quantità</b>	<b>impatto</b>
superfici e destinazioni		
n° abitanti equivalenti:		
fabbisogno idrico teorico		
afflussi fognari		
rifiuti solidi urbani		
elettricità		
compatibilità' con le risorse coinvolte e contributo dell'intervento al miglioramento dello stato delle risorse – verifica di soddisfacimento dei fabbisogni senza danno alle risorse		



- <sup>1</sup> Accoglimento Osservazione n. 28 (Ufficio)
- <sup>2</sup> Accoglimento Osservazione n. 185 (Regione Toscana)
- <sup>3</sup> Accoglimento Osservazione n. 84
- <sup>4</sup> Accoglimento Osservazione n. 95
- <sup>5</sup> Accoglimento Osservazione n. 34
- <sup>6</sup> Accoglimento Osservazione n. 6
- <sup>7</sup> Accoglimento Osservazione n. 183
- <sup>8</sup> Accoglimento Osservazione n. 41
- <sup>9</sup> Accoglimento Osservazione n. 120
- <sup>10</sup> Accoglimento prescrizione Autorità di Bacino
- <sup>11</sup> Accoglimento indicazioni URTAT