

# STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

## *NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*



- ▶ VARIANTE GENERALE AL PRG: adottata con deliberazioni consiliari n. 101 del 27/7/94 e n. 122 del 6/10/94, corretta in base alle osservazioni accolte con deliberazione consiliare n. 6 del 31/01/96; approvata dal Consiglio Regione Toscana con atto n. 217 del 14/7/98, pubblicata sul B.U.R.T. n. 33 del 19/8/98, presa d'atto dell'avvenuta approvazione con deliberazione consiliare n. 124 del 23/12/98 pubblicata sul B.U.R.T. in data 10/2/99.
- ▶ VARIANTE ADEGUAMENTO ALLA L.R. 64/95: adottata con deliberazione consiliare n.51 del 12/6/98, corretta ed approvata in base alle osservazioni accolte con deliberazione consiliare n. 104 del 4/11/98, pubblicata sul B.U.R.T. in data 23/10/98.
- ▶ VARIANTE PISTA CICLABILE: adottata con deliberazione consiliare n.95 del 25/09/98, approvata con deliberazione consiliare n. 20 del 01/03/99, pubblicata sul B.U.R.T. in data 21/04/99.
- ▶ VARIANTE DIGITALIZZAZIONE: adottata con deliberazione consiliare n. 66 del 26/09/2000, approvata con deliberazione consiliare n. 7 del 19/02/2001, pubblicata sul B.U.R.T. in data 04/04/2001.
- ▶ VARIANTE DISTRETTO SOCIO SANITARIO: adottata con deliberazione consiliare n. 37 del 27/03/2001, approvata con deliberazione consiliare n. 69 del 08/08/2001, pubblicata sul B.U.R.T. in data 03/10/2001.
- ▶ VARIANTE RECUPERO TEATRO ROMA: adottata con deliberazione consiliare n. 38 del 27/03/2001, approvata con deliberazione consiliare n. 68 del 08/08/2001, pubblicata sul B.U.R.T. in data 03/10/2001.
- ▶ VARIANTE PER MODIFICA NORMATIVA ZONE OMOGENEE B: adottata con deliberazione consiliare n. 58 del 21/06/2001, approvata con deliberazione consiliare n. 14 del 26/02/2002, pubblicata sul B.U.R.T. in data 05/06/2002.
- ▶ VARIANTE PER MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA DA ZONA SPORTIVA A ZONA AGRICOLA: adottata con deliberazione consiliare n. 57 del 21/06/2001, approvata con deliberazione consiliare n. 15 del 26/02/2002, pubblicata sul B.U.R.T. in data 05/06/2002.
- ▶ VARIANTE PIANO D'AMBITO ZONA AGRICOLA AMBIENTALE DI BOLGHERI: adottata con deliberazione consiliare n.90 del 28/11/01, corretta ed approvata in base alle osservazioni accolte con deliberazione consiliare n. 26 del 30/04/02, pubblicata sul B.U.R.T. in data 19/06/02.
- ▶ VARIANTE PER ADOZIONE DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: adottata con deliberazione consiliare n. 18 del 26/02/02, approvata con deliberazione consiliare n. 56 del 09/08/02, pubblicata sul B.U.R.T. in data 25/09/02.
- ▶ VARIANTE P.E.E.P. LOC. COSTA AL MORO: adottata con deliberazione consiliare n. 57 del 09/08/02, approvata con deliberazione consiliare n. 87 del 20/12/02, pubblicata sul B.U.R.T. in data 12/02/03.
- ▶ VARIANTE PER AMPLIAMENTO PARCHEGGIO PUBBLICO IN LOC. LA BASSA: adottata con deliberazione consiliare del 20/11/02, approvata con deliberazione consiliare n. 34 del 28/04/03, pubblicata sul B.U.R.T. in data 25/06/03.
- ▶ VARIANTE PER MODIFICA NORMATIVA ZONE AGRICOLE: adottata con deliberazione consiliare del 20/12/02, approvata con deliberazione consiliare n. 45 del 29/05/03, pubblicata sul B.U.R.T. in data 23/07/03.
- ▶ VARIANTE PER MODIFICA URBANISTICA ZONA COMMERCIALE VIA AURELIA A DONORATICO: adottata con deliberazione consiliare N. 77 del 20/11/02, approvata con deliberazione consiliare n. 66 del 16/09/03, pubblicata sul B.U.R.T. in data 03/12/03.
- ▶ VARIANTE DISCIPLINA DEMANIO MARITTIMO:adottata con deliberazione consiliare n. 13 del 13/03/03, approvata con deliberazione consiliare n. 82 del 29/10/03 pubblicata sul B.U.R.T. in data 14/01/04.
- ▶ VARIANTE URBANISTICA PER LOCALIZZAZIONE POZZI AD USO IDROPOTABILE:adottata con deliberazione consiliare n. 106 del 29/11/04, approvata con deliberazione consiliare n. 28 del 23/03/05 pubblicata sul B.U.R.T. in data 27/04/05.
- ▶ VARIANTE URBANISTICA PER RIQUALIFICAZIONE ED ARREDO DELLA VIA AURELIA A DONORATICO:adottata con deliberazione consiliare n. 107 del 29/11/04, approvata con deliberazione consiliare n. 29 del 23/03/05 pubblicata sul B.U.R.T. in data 27/04/05.
- ▶ VARIANTE URBANISTICA PER MODIFICA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DELLE AREE AGRICOLE BOSCADE: adottata con deliberazione consiliare n. 49 del 09/06/06, approvata con Deliberazione consiliare n. 80 del 26/09/06 pubblicata sul B.U.R.T. in data 15/11/06.
- ▶ VARIANTE URBANISTICA PER MODIFICA NORMATIVA ZONA AB A DONORATICO COMPLESSO IMMOBILIARE "IL CANTINONE": adottata con deliberazione consiliare n. 73 del 28/07/06, approvata con Deliberazione consiliare n. 106 del 30/11/06.
- ▶ VARIANTE URBANISTICA PER REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO LUNGO VIA AURELIA A DONORATICO: adottata con deliberazione consiliare n. 107 del 30/11/06, approvata con deliberazione consiliare n. 15 del 21/03/07 pubblicata sul B.U.R.T. in data 02/05/07.
- ▶ VARIANTE URBANISTICA PER REALIZZAZIONE INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA LATO SX FOSSO DEI MOLINI A MARINA DI CASTAGNETO: adottata con deliberazione consiliare n. 113 del 15/12/06, approvata con deliberazione consiliare n. 35 del 18/04/07 pubblicata sul B.U.R.T. in data 23/05/07.

# INDICE

## PARTE I – NORME GENERALI

Articolo 1. Obiettivi del P.R.G.....	5
Articolo 2. Natura del P.R.G.....	7
Articolo 3. Validità del P.R.G. ....	8
Articolo 4. Interventi ammessi in pendenza di approvazione del P.R.G. ....	9
Articolo 5. Vincoli sovraordinati al P.R.G. ....	10
Articolo 6. Validità temporale degli strumenti urbanistici attuativi .....	11
Articolo 7. Norme in tema di protezione civile .....	12
Articolo 8. Deroghe alle altezze dei complessi turistico-alberghieri .....	13
Articolo 9. Stralciato .....	13

## PARTE II – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Articolo 10. Attuabilità delle previsioni .....	14
Articolo 11. Stralciato.....	14
Articolo 12. Stralciato.....	14
Articolo 13. Stralciato.....	14
Articolo 14. Standards urbanistici .....	15
Articolo 15. Stralciato.....	15
Articolo 16. Stralciato.....	15
Articolo 17. Stralciato.....	15

## PARTE III – AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

Articolo 18. Contenuti e limiti dell'azzonamento .....	16
Articolo 19. Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee .....	17
Articolo 20. Zone A – Edilizia esistente – Aree d'interesse storico .....	18
Articolo 21. Zone AA .....	20
Articolo 22. Zone AB .....	22
Articolo 23. Zone AC .....	23
Articolo 24. Zone AD .....	24
Articolo 25. Zone AF .....	25
Articolo 26. Zone AR .....	26
Articolo 27. Zone B – Edilizia esistente – Zone di completamento residenziale .....	27
Articolo 28. Zone BA – Edilizia continua su filo strada .....	29
Articolo 29. Zone BB – Edilizia corrente .....	30
Articolo 30. Zone BC – Aree di completamento di impianti urbanistici esistenti ... ..	31
Articolo 31. Zone C – Aree di nuovo insediamento .....	32
Articolo 32. Zone C1, C2, C3 – Aree di nuovo insediamento residenziale a bassa, media, alta densità edilizia .....	33
Articolo 33. Zone CC – Aree con piano attuativo già approvato e/o convenzionato .....	35
Articolo 34. Zone CP – Aree destinate all'edilizia economica e popolare .....	36
Articolo 35. Zone D – Attività produttive non agricole .....	37
Articolo 36. Zone DA1 – DA2 – Aree destinate alla piccola industria e all'artigianato .....	38
Articolo 37. Zone DB1 – DB2 – Aree destinate al commercio e commercio all'ingrosso .....	39
Articolo 38. Zone F – Zone per campeggi .....	41
Articolo 39. Zone F – Villaggi turistici .....	47

Articolo 40. Zone DC4 – Zone alberghiere esistenti .....	48
Articolo 41. Zone DC5 – Zone alberghiere di nuovo insediamento .....	50
Articolo 42. Stralciato.....	51
Articolo 43. Zone DF – Aree destinate ai servizi, esercizi pubblici e attività ricreative e del tempo libero .....	52
Articolo 44. Zone DP – Aree utilizzate al ricovero di materiali e rimessaggio di mezzi .....	56
Articolo 45. Zone DR – Aree produttive dismesse .....	58
Articolo 46. Stralciato.....	59
Articolo 47. Stralciato.....	59
Articolo 48. Stralciato.....	59
Articolo 49. Stralciato.....	59
Articolo 50. Stralciato.....	59
Articolo 51. Stralciato.....	59
Articolo 52. Stralciato.....	59
Articolo 53. Stralciato.....	59
Articolo 54. Zone F – Aree di interesse generale .....	60
Articolo 55. Zone FA – Aree di valore ambientale la cui importanza impone una regolamentazione ai fini di studio e salvaguardia .....	62
Articolo 56. Zone FB - Parchi territoriali; FB 1 Parchi territoriali, spiagge ed arenili.....	63
Articolo 57. Zone FC – Aree per attrezzature collettive: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, militari e di pubblica sicurezza .....	75
Articolo 58. Zone FD – Aree per l'impiantistica tecnologica urbana e per i pubblici servizi: acquedotti, depuratori, cimiteri, centrali elettriche, telefoniche .....	76
Articolo 59. Zone FI – Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie .....	77
Articolo 60. Zone FS – Aree per il gioco e gli impianti sportivi .....	78
Articolo 61. Zone FV – Parchi di quartiere, urbani, piazze .....	79
Articolo 62. Stralciato.....	79
Articolo 63. Classificazione e disciplina delle zone vincolate ...	80
Articolo 64. Aree per lo svolgimento di spettacoli viaggianti .....	86
Articolo 65. Classificazione sismica del territorio comunale .....	87
Articolo 66. Classificazione acustica del territorio comunale .....	89
Articolo 67. Facoltà della giunta comunale .....	90
Articolo 68. Documentazione a corredo del P.R.G. ....	91

### **VARIANTE ADEGUAMENTO ALLA L.R. 64/95**

Articolo 69. Zone E Aree agricole.....	92
Principi generali .....	92
Cap. 1. Annessi agricoli .....	93
Cap. 2. Opere di miglioramento fondiario .....	94
Cap. 3. Attività di trasformazione dei prodotti agricoli .....	95
Cap. 4. Nuove abitazioni .....	95
Cap. 5. Infrastrutture e servizi .....	96
Cap. 6. Interventi sul patrimonio edilizio esistente .....	96
Cap. 7. Piscine ed attrezzature .....	99
Cap. 8. Agriturismo .....	99
Cap. 9. Zonizzazione .....	99
Cap. 10. Vincoli .....	100
Cap. 11. Tipologie .....	100
Cap. 12. Piani attuativi o di recupero .....	103
Cap. 13. Zonizzazione .....	106

### **VARIANTE PISTA CICLABILE**

Articolo 70 . Pista Ciclabile .....	113
-------------------------------------	-----

### **ALLEGATI**

Allegati	Disciplina zona "A" D.G.R.T. 3225/84 .....	114
	P.E.E. P. Costa al Moro .....	120

# **PARTE I**

## **NORME GENERALI**

### ARTICOLO 1

#### OBIETTIVI DEL P.R.G.

1. Scopo del Piano Regolatore Generale quello di delineare mediante l'assunzione di una serie sistematica di informazioni e la predisposizione di norme regolamentari il quadro entro il quale deve muoversi l'azione coordinata dell'iniziativa privata e quella pubblica per raggiungere gli obiettivi fondamentali dell'assetto territoriale costituiti da:

1) La salvaguardia ambientale, intesa come l'insieme delle azioni tese alla protezione della natura da ogni forma di inquinamento, alla difesa del suolo e del sottosuolo dalla utilizzazione spregiudicata delle risorse, alla esaltazione dei valori paesaggistici;

2) La valorizzazione dei beni storici e culturali, intendendo per essi non solo quelli che costituiscono testimonianza significativa del passato ma anche quelli che l'andranno a costituire;

3) Lo sviluppo coordinato delle urbanizzazioni quale valore di principio che non ammette sporadicità ma organicità negli interventi consentiti;

4) La riqualificazione del tessuto edilizio esistente mediante l'assunzione dei principi normativi tesi alla valorizzazione degli spazi di relazione a ciò propriamente destinati ma ricomprendendovi anche valori relativi al decoro e all'ornato pubblico;

5) La valorizzazione degli investimenti economici di sviluppo compatibili con gli obiettivi innanzi dichiarati.

2. Per queste ragioni il P.R.G. interessa tutto il territorio comunale e le disposizioni in esso contenute hanno efficacia sia nei confronti dei privati che delle pubbliche

amministrazioni.

Qualsiasi destinazione urbanistica dell'ex discarica "Acqua Calda" è subordinata all'avvenuta bonifica dell'area secondo le disposizioni di legge.

I parcheggi e le sedi viarie all'interno della pineta costiera dovranno essere adeguati mantenendo il più possibile i fondi stradali esistenti e possibilmente di tipo sterrato.

Il parcheggio a sud della foce del Seggio dovrà essere realizzato sterrato e leggermente rialzato onde evitare il ristagno d'acqua.

Le sistemazioni a parcheggio di Bolgheri dovranno essere eseguite senza alterazioni morfologiche dei luoghi e dei terreni, mantenendo e restaurando luoghi e manufatti di particolare valore testimoniale dell'epoca quali fonti, edicole, aree di rispetto di zone cimiteriali etc.

Ogni nuovo intervento edilizio compreso tra la fossa di Bolgheri, fascia dunale, ferrovia e strada provinciale per Marina è subordinato alla messa in sicurezza idraulica. .

Il parcheggio lungo la Via dei Cipressi (Bolgheri) dovrà essere realizzato con materiali permeabili secondo la morfologia del terreno nel rispetto delle alberature esistenti.

Per gli immobili negli elenchi approvati con D.C.R.T. 3325/84, si applica la relativa disciplina. ALLEGATO

(INTRODOTTO CON VARIANTE PER ADOZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE)  
Laddove nella disciplina pianificatoria di questa Amministrazione Comunale si legge:

a) Ristrutturazione edilizia del tipo D1 deve leggersi:

Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettera d) della L.R. 52/99 limitata ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

b) Ristrutturazione edilizia del tipo D2 deve leggersi:

Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettera d) della L.R. 52/99 limitata alle opere che, anche in deroga agli artt. 7,8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

c) Ristrutturazione edilizia del tipo D3 deve leggersi:

Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettera d) della L.R. 52/99 limitata alle opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

d) Restauro e risanamento conservativo deve leggersi:  
Restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettera c) della L.R. 52/99.

## ARTICOLO 2

### NATURA DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. costituisce lo strumento legislativo di pianificazione del territorio comunale il cui assetto sarà definitivo alla fine degli interventi programmati.
2. Il P.R.G. assume valore di programma per il raggiungimento degli obiettivi prefissati e dovrà attuarsi mediante strumentazione di dettaglio e diretta in fasi temporali.
3. A tal fine il territorio comunale suddiviso in zone codificate e disciplinate dalle presenti norme e individuate negli elaborati grafici che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.
4. Le presenti norme e gli elaborati grafici di P.R.G. prevalgono in caso di contrasto su qualsiasi regolamento comunale e su tutta la strumentazione urbanistica compresa la pianificazione di settore. Sono invece subordinate alle leggi statali e regionali.

## ARTICOLO 3

### VALIDITA' DEL P.R.G.

3. L'applicazione di vincoli limitativi effettuata nell'interesse generale non costituisce di per se assoggettabilità espropriativa, dove non chiaramente espressa, del bene vincolato, ma costituisce dovere al perseguimento degli obiettivi prefissati anche nella gestione del bene da parte del privato.

La validità del piano è determinata in 10 anni dall'approvazione.

## ARTICOLO 4

### INTERVENTI AMMESSI IN PENDENZA DI APPROVAZIONE DEL P.R.G.

1. Nelle more di approvazione del P.R.G., fatte salve le misure di salvaguardia previste dalla legislazione vigente, e quelli conseguenti a lottizzazioni già convenzionate nonché quelli conseguenti a programmi di edilizia residenziale pubblica.
2. Per i Piani attuativi approvati antecedentemente all'adozione della Variante Generale al P.R.G., non ancora convenzionati, si dà luogo alla stipula dei relativi atti di convenzione purché sia riportato in essi l'obbligo ad apportare al piano attuativo le modifiche eventualmente introdotte in sede di approvazione e l'adeguamento alla nuova disciplina urbanistica entro un congruo termine dalla medesima approvazione pena la decadenza dell'atto medesimo.
3. Nelle more di approvazione della presente Variante Generale sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di restauro conservativo senza dar luogo a modifiche della destinazione d'uso originaria fatta eccezione per le finalità agrituristiche ove non ostino le misure di salvaguardia previste dalla legislazione vigente.
4. Le opere pubbliche di competenza statale e regionale possono essere realizzate previo parere del Consiglio Comunale, reso nelle forme di legge, sulla valutazione degli effetti indotti dall'opera sull'assetto territoriale programmato.
5. Le opere pubbliche di competenza comunale il cui impegno finanziario sia stato assunto nelle more di approvazione della Variante Generale possono essere attuate là dove non esiste contrasto di destinazione fra i due strumenti urbanistici.
6. In deroga a quanto prescritto al comma precedente sono ammesse eccezioni alla destinazione di P.R.G. qualora si tratti di opere aventi finalità igienico-sanitarie e di tutela ambientale.
7. Nelle more di approvazione del P.R.G. sono ammessi interventi di nuova costruzione nelle zone agricole limitatamente ai casi di presentazione di istanze di concessione edilizia prima dell'adozione del presente P.R.G. complete del P.U.A. approvato.

## ARTICOLO 5

### VINCOLI SOVRAORDINATI AL P.R.G.

1. Il P.R.G. sottopone a particolari vincoli di salvaguardia e di conservazione, nonché fasce di rispetto anche in applicazione di leggi statali o regionali, parti del territorio comunale ove persistono condizioni di particolare pregio ambientale o paesaggistico o di valore storico e culturale.

2. Affinché un'area, una zona, un bene immobile sia riconosciuto di valore ambientale, paesaggistico, storico o culturale occorre che siano verificate le seguenti condizioni:

1) Valore Ambientale: E' l'insieme coagente di acqua, aria, clima, flora e fauna tipiche del luogo, di conformazione morfologica storica e non recente, tale da costituire un sistema integro senza soluzione di continuità naturale o artificiale e nel quale l'intervento dell'uomo si limiti e debba limitarsi ad una utilizzazione superficiale senza alterazioni o manomissioni neanche di uno solo degli elementi che compongono l'ambiente da tutelare.

2) Valore Paesaggistico: Spesso complementare del valore ambientale, il valore paesaggistico si differenzia nel fatto che può essere prodotto culturale oltre che naturale, tale che l'intervento dell'uomo anche in epoche recenti abbia contribuito a dare un'impronta caratteristica del luogo mediante segni riconoscibili come tipici e dove l'alterazione o la manomissione del tipo e l'introduzione di elementi diversi sviliscono il valore di quel paesaggio.

3) Valore Storico: E' il valore attribuito a quegli elementi fisici costituenti testimonianza significativa del passato remoto o recente che ne rievoca fatti o passaggi temporali e dove la manomissione o l'alterazione anche di uso e di funzione annullano il significato di testimonianza di quel bene.

4) Valore Culturale: E' quel valore attribuibile ad un elemento fisico - un'area, un immobile - che può non contenere pregi in sé ma che gli derivano da usi, costumi, consuetudini della popolazione locale prolungati nel tempo tali da far assumere a quel bene anche rilevanza sociale.

L'individuazione nel PRG di fasce di rispetto in applicazione di leggi statali o regionali possono assumere valori più restrittivi di quelli stabiliti dalle leggi.

Rispetto degli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68; alle singole zone omogenee si applicano anche gli standard specifici fissati dalle leggi statali e regionali sulle singole destinazioni d'uso (residenziale, turistico ricettivo, produttivo, commerciale) e derivante anche da piani regionali di settore.

## ARTICOLO 6

### VALIDITA' TEMPORALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Tutti gli strumenti urbanistici del P.R.G.: PIP, PEEP, PP, PR, P di L; hanno validità temporale massima di 10 anni a partire dalla data della loro approvazione fatti salvi i limiti temporali più restrittivi stabiliti nei provvedimenti di approvazione.

2. I Piani Attuativi già approvati alla data di adozione delle presenti norme restano in vigore fino alla scadenza della loro validità.

3. Se tale scadenza, successiva all'approvazione delle presenti norme, i piani attuativi non sono esauriti si procedere alla redazione di un piano attuativo di completamento se in base a quanto stabilito dalle presenti norme per le singole zone omogenee che li riguardano residuano possibilità d'intervento.

4. Si procederà comunque all'esaurimento degli obblighi convenzionali relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5. In apposita cartografia il P.R.G. individua i Piani Urbanistici Attuativi in corso di validità alla data della sua adozione eventualmente da prorogare :

- zona C Via del Poggio Bolgheri
- zona C Viale delle Palme Marina di Castagneto
- zona C Via della Resistenza Donoratico
- zona C Via da Verrazzano Donoratico

## ARTICOLO 7

### NORME IN TEMA DI PROTEZIONE CIVILE

1. Ferme restando le competenze assegnate dalle leggi dello Stato, facoltà del Sindaco procedere, previa ordinanza motivata, nei casi riconosciuti di calamità naturali e in tutti quei casi in cui si rendesse necessario ai fini della protezione civile, alla requisizione di aree e edifici di qualsiasi proprietà per il ricovero di mezzi, attrezzature o persone per il tempo strettamente necessario alla conduzione delle operazioni pertinenti all'intervento di soccorso.
2. Nell'apposito Piano Comunale di Protezione Civile vengono individuati gli edifici e le aree di pronto intervento.

## ARTICOLO 8

### DEROGHE ALLE ALTEZZE DEI COMPLESSI TURISTICO-ALBERGHIERI

1. Resta valida la disposizione legislativa che consente la deroga all'altezza dei complessi alberghieri di nuova costruzione ai sensi della Legge 2/6/1939 n.739.
2. Tale deroga ammessa fermo restando il rispetto di tutti gli altri parametri e indici di P.R.G. e i vincoli che derivano dall'applicazione della Legge n. 64 del 1974.
3. Non ammessa la deroga alle altezze per edifici ancorché destinati ad albergo ricompresi negli elenchi di edifici di valore storico-artistico ai sensi delle Leggi n. 1497/1939, n. 1089/1939 e Leggi Regionali n. 10/1979 e n. 59/1980 e delle presenti norme.

### ARTICOLO 9 STRALCIATO

## **PARTE II**

### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

#### ARTICOLO 10

##### ATTUABILITA' DELLE PREVISIONI

1. Le previsioni del P.R.G. si attuano oltre l'apposizione di vincoli, mediante interventi diretti e interventi indiretti.
2. Tra i primi vengono considerati quelli soggetti a semplice autorizzazione o concessione edilizia.
3. I secondi sono quelli per cui il rilascio della concessione edilizia successivo e conseguente ad uno studio urbanistico di dettaglio ivi compresa la sottoscrizione di una convenzione tendente a regolare i rapporti tra Amministrazione, tutore dell'interesse generale, e concessionario.
4. La convenzione può essere tesa a perfezionare condizioni speciali richieste dalla norma che regola l'intervento.
5. Il P.R.G. si attua anche in senso temporale, mediante Programmi Pluriennali di attuazione di cui al successivo articolo.

ARTICOLO 11 STRALCIATO

ARTICOLO 12 STRALCIATO

ARTICOLO 13 STRALCIATO

## ARTICOLO 14

### STANDARDS URBANISTICI

Nelle singole zone e sottozone omogenee di P.R.G. dovranno essere comunque garantiti i minimi di legge derivanti dal D.M. 1444/68 e dalle norme regionali specifiche in materia salvo quote aggiuntive rispetto ai minimi proposti per esigenze di una migliore distribuzione delle funzioni.

ARTICOLO 15 STRALCIATO

ARTICOLO 16 STRALCIATO

ARTICOLO 17 STRALCIATO

## **PARTE III**

# **AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE**

### ARTICOLO 18

#### CONTENUTI E LIMITI DELL'AZZONAMENTO

1. Il territorio comunale suddiviso in zone ognuna delle quali ha caratteristiche, destinazioni d'uso e prescrizioni con caratteri di omogeneità tali da poterle rendere distinte tra loro nella cartografia di piano e nelle presenti norme tecniche attuative.
2. In caso di contrasto nelle definizioni cartografiche vale quella la cui definizione meglio interpretabile alla scala di dettaglio.
3. In caso di incertezza interpretativa della norma vale la definizione risultante dal combinato disposto delle presenti N.T.A. coi regolamenti locali e con la legislazione regionale e nazionale.
4. Nel caso di valore più restrittivo le presenti norme prevalgono sulle disposizioni legislative di riferimento.

## ARTICOLO 19

### SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

1. Il P.R.G. suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone ai sensi del D.M. n. 1444 del 1968:

ZONE A - Comprendono le parti del territorio comunale il cui impianto rivesta interesse storico o naturale con caratteristiche specifiche o d'insieme relativamente ad agglomerati o complessi urbani, a singole architetture o ad aree ambientali.

ZONE B - Comprendono le parti del territorio comunale edificate con esclusione di quelle rientranti nelle precedenti zone A e delle case sparse.

ZONE C - Comprendono le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali.

ZONE D - Comprendono le parti del territorio comunale interessate da attività produttive in genere o di cui se ne prevede la costruzione.

ZONE E - Comprendono le parti del territorio comunale interessate dall'uso agricolo-forestale.

ZONE F - Comprendono le parti del territorio comunale destinate all'uso pubblico generale siano esse attrezzate o no.

ZONE G - Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad aree di rispetto e di vincolo.

2. Il P.R.G. articola le precedenti zone in sottozone a seconda della specificità e peculiarità riscontrate.

## ARTICOLO 20

### ZONE A - EDILIZIA ESISTENTE - AREE D'INTERESSE STORICO

1. Le zone A comprendono quelle parti del territorio comunale che rivestono interesse storico non solamente riguardo all'edilizia esistente ma anche riguardo ad aree naturali a se stanti o complementari all'edilizia storica.
2. Scopo della presente norma quello del mantenimento e della esaltazione delle caratteristiche del bene regolamentato intese come testimonianza storica indipendentemente dalla destinazione d'uso.
3. A tale scopo gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni del Regolamento Edilizio, con l'ulteriore specificazione che non sono ammesse modifiche alle parti strutturali verticali e orizzontali. Si procederà ai lavori di consolidamento senza sostituzione di esse.
4. Gli interventi innanzi descritti sono soggetti al rilascio di autorizzazione.
5. La concessione edilizia dovuta nei casi rientranti nei Piani di Recupero e in quelli sottoposti al cambiamento della destinazione d'uso.
6. Nelle aree edificate prevalente la destinazione residenziale e quelle complementari e secondarie attualmente in uso compatibili con i caratteri storici ed architettonici del tessuto edilizio.
7. La zona A suddivisa in sottozone riguardanti anche singoli edifici con vincolo di destinazione d'uso.
8. Per le aree o gli edifici sottoposti a Piano di Recupero (AR) segue la lettera della destinazione d'uso.
9. Ogni singola sottozona può regolamentare gli interventi edilizi diversamente da quanto indicato nel presente articolo. Ove non venisse espressamente dichiarato viene fatto riferimento a quelli del presente articolo.
10. Le zone A si suddividono:  
  
AA - Le aree, le parti edificate, i singoli edifici di valenza prettamente storica ed antica

in cui prevalgono le esigenze di tutela.

AB - Generalmente le zone contermini alla precedenti ove l'introduzione di trasformazioni di minimo e medio livello non incidono sul mantenimento del valore d'insieme.

AC - Le zone che pur presentando caratteri storici hanno valenza periferica rispetto alle precedenti o di saturazione.

AD - Le parti o singoli edifici a destinazione produttiva compatibile con il carattere storico dell'edificio o dell'area.

AF - Le aree e gli edifici storici destinati ai servizi di interesse generale.

AR - Le aree e gli edifici di valore storico per i quali è prevalente l'interesse al recupero assegnando specifiche destinazioni.

Le norme del presente articolo e di quelli che seguono per le zone A s'interconnettono con quelle del Regolamento Edilizio relativamente all'estetica e al decoro ambientale degli edifici.

Per gli immobili negli elenchi approvati con D.C.R.T. 3325/84, si applica la relativa disciplina. ALLEGATO

Per gli edifici antecedenti al 1930 che abbiano conservato le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, è prescritto che siano applicate categorie d'intervento massime della ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume, né modifiche sostanziali alle strutture portanti e conservazione dei prospetti.

## ARTICOLO 21

### ZONE AA

1. Per gli edifici individuati nell'elenco che segue redatto ai sensi della L.R. 59/1980 con atto C.C n. 144/1982 e le parti del territorio comunale inserite nelle zone AA nelle cartografie di P.R.G. con il corrispondente simbolo

#### CASTAGNETO CARDUCCI:

- 1) Villa Gherardesca
- 2) Sede del Comune
- 3) Chiesa di via Indipendenza
- 4) Immobili siti a lato della Villa (Castello)
- 5) Immobile sito in via Emanuele n. 54
- 6) Immobile sito in Piazza del Popolo, angolo via Cairoli.

#### 3. BOLGHERI:

- 1) Villa o Castello
- 2) Chiesa sita in Piazza Santa Teresa ed immobili attigui

#### 4. Individuazione di costruzioni esistenti in aree extraurbane:

- 1) Podere Fantaccio e relativi annessi agricoli
- 2) Podere Mandrioli
- 3) Podere Vallone dei Messi
- 4) Podere Sughericcio
- 5) Podere Conca
- 6) Podere Ornellaia
- 7) Podere Fondi
- 8) Podere Felciaino
- 9) Podere Le Grottine
- 10) Chiesa denominata "Le Grottine"
- 11) Podere Pineta e relativi annessi agricoli
- 12) Podere Le Porcarecce (Walfredo I e II)
- 13) Podere Santa Teresa I e II
- 14) Podere Bellaria
- 15) Podere Pietrafitta
- 16) Podere Gherardo
- 17) Podere Campo al Noce

- 18) Podere Guado di Gemoli
- 19) Podere Campo ai Fioretti e relativi annessi agricoli
- 20) Podere Campo ai Porri
- 21) Podere Pieve
- 22) Podere Vigna Nuova
- 23) Torre di Donoratico
- 24) Podere Casone
- 25) Podere Belvedere e Molino a vapore (Conte Giuseppe e Conte Ugolino)
- 26) Podere Guido
- 27) Podere Bonifazio
- 28) Podere Gherardo
- 29) Podere Guelfo
- 30) Podere Ranieri
- 31) Podere Guidalberto
- 32) Podere Gaddo
- 33) Podere Saletro
- 34) Podere San Bartolomeo
- 35) Podere Rotone
- 36) Podere Molinaccio
- 37) Castello denominato Castiglioncello con avanzi dell'antica rocca
- 38) Complesso edilizio di Segalari
- 39) Podere Cerrone
- 40) Podere Campo al Bastaio
- 41) Podere Conte Giorgio Ugolino
- 42) Complesso edilizio Molino
- 43) Chiesa di S. Antonio
- 44) Podere Sebastiano
- 45) Villa Poggio
- 46) Allevamento in Loc. Le Cioccaie (in prossimità della rete ferroviaria)
- 47) Complesso edilizio di Podere Contessa Netta
- 48) Podere Alberto
- 49) Podere San Guido
- 50) Chiesa di San Guido
- 51) Allevamento sito in località Le Cioccaie (a valle della rete ferroviaria)
- 52) Podere Le Casette
- 53) Podere Palone
- 54) Podere Renaione (solo fabbricato principale)
- 55) Villa Le Sabine
- 56) Podere Campalto
- 57) Forte a Marina di Castagneto Carducci
- 58) Podere Campo Colonnello
- 59) Chiesa S. Maria
- 60) Chiesa Capannone
- 61) Complesso edilizio di Villa Donoratico
- 62) Podere Patanocco
- 63) Podere Campo Lupinaio

## 64) Podere Ospedaletto.

Valgono le discipline già approvate con deliberazione Giunta Regionale n. 3225/84  
ALLEGATO

### ARTICOLO 22

#### ZONE AB

In tali zone le peculiarità di salvaguardia si limitano al mantenimento delle caratteristiche esterne degli edifici.

Gli interventi ammessi si estendono oltre quelli del precedente articolo fino alla ristrutturazione di grado D1 e D2 dell'allegato alla L.R. n.59/1980, agli edifici non rientranti negli elenchi e con le limitazioni previste dalla norma generale.

La destinazione d'uso prevalente quella residenziale; complementare e limitatamente ai piani terra quella commerciale e artigianale di servizio alla persona, compatibilmente con le quantità stabilite dal Piano Commerciale, secondaria quella ricettiva mediante il sistema di locazione di camere. Per la destinazione d'uso secondaria ammessa anche una quota di terziario (uffici) non oltre il primo piano dell'edificio.

## ARTICOLO 23

### ZONE AC

Nelle zone AC si può operare fino al riordino delle facciate nel rispetto delle altezze e dei volumi esistenti, senza demolizione.

Possono essere ricomprese nelle zone AC aree cosiddette di "saturazione" cioè libere da costruzioni, ed essere soggette a interventi di nuova costruzione che in allineamento con gli edifici contermini sul fronte stradale possono estendersi fino al massimo di due lati in aderenza ed elevarsi per un'altezza pari alla media delle due altezze immediatamente confinanti.

La progettazione di tali edifici deve adattarsi all'aspetto estetico degli edifici confinanti.

La destinazione d'uso è residenziale e sue pertinenze.

Nelle zone AC, sono ammessi interventi di ristrutturazione D3 di cui all'allegato alla L.R. n.59/80, agli edifici non rientranti negli elenchi e con le limitazioni previste dalla norma generale.

## ARTICOLO 24

### ZONE AD

Nelle zone AD vengono ricompresi quegli edifici o parti di essi le cui caratteristiche costruttive, tipologiche e architettoniche storiche collimano con l'attività produttiva ad essa destinati ancorché non in atto.

Tali edifici, posti nel territorio comunale, ancorché non identificati dallo strumento urbanistico devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche fisiche e architettoniche attuali per il cui raggiungimento vengono ammessi interventi di ordinaria manutenzione e restauro conservativo.

## ARTICOLO 25

### ZONE AF

Le zone AF rappresentano quelle parti de territorio comunale o singoli edifici che rivestono interesse generale ove prevale non solo la conservazione di ogni singolo elemento ma omogeneamente l'insieme individuato.

Per le aree valgono le norme relative alle zone FA e per gli edifici le norme relative alle Zone AA.

## ARTICOLO 26

### ZONE AR

Sono individuate zone AR quelle aree in cui si verifica almeno una delle condizioni di degrado previste dalla L.R. n.59/1980.

Ogni intervento subordinato alla redazione e approvazione di preventivo Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata in linea con quanto stabilito dalle presenti norme e in analogia agli interventi ammessi per le zone AA - AB - AF.

Sono ammessi interventi di demolizione di superfetazione introdotti dopo il 1940 o comunque stridenti o in contrasto con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e non riconducibili ad esse nel progetto "stato modificato".

Sono vietati i trasferimenti di cubatura.

Nelle zone AR vige la doppia destinazione d'uso residenziale o alternativamente quella turistico ricettiva.

Agli effetti della destinazione residenziale non sono ammesse unità immobiliari inferiori a 38 mq. di superficie utile.

Per il forte di Marina esclusa la destinazione residenziale. Per esso sono ammessi interventi per la finalità turistico ricettive e quelle ricomprese all'art.57 delle presenti norme.



potrà essere superiore alla distanza del fabbricato dal ciglio opposto della strada.

10. In tutti gli altri casi verrà fatto riferimento ad un indice fondiario volumetrico di 2 mc/mq relativo ad un lotto unitario e omogeneo col corpo di fabbrica: vietato, infatti, procedere per parti o per frazioni di esso secondo l'unità minima di intervento sotto indicata.

11. E' ammessa la sopraelevazione seguendo il perimetro del fabbricato sottostante purché l'altezza non superi la distanza col ciglio opposto della strada in deroga alla distanza di 10 mt. per gli edifici costruiti anteriormente al D.M. del 1975 purché in presenza di preesistenti pareti finestrate. Altezza massima con criterio di uniformità ed omogeneizzazione con le altezze degli edifici limitrofi. E' vietata la sopraelevazione per i fabbricati di valore storico ed architettoniche che hanno mantenuto le caratteristiche originarie.

12. Nei casi di ampliamento valgono inoltre i seguenti parametri:

- distanze tra pareti finestrate (anche nel caso di una soltanto): 10 metri;
- distanze tra pareti cieche: uguale all'altezza del fabbricato più alto;
- distanza dalla strada: in allineamento col fabbricato esistente o in retrocessione fino ad uguagliare o rendere inferiore l'altezza con la distanza col ciglio opposto della strada.

13. Per gli edifici costruiti posteriormente al 1970 l'unità minima d'intervento di 900 mq. di superficie fondiaria.

14. Nel caso di realizzazione di interrati o seminterrati il piano di calpestio dei suddetti non può essere posto a quota inferiore rispetto al piano stradale della quota minore tra le due fognature bianche e nere.

15. Nelle zone di completamento residenziale la realizzazione di unità immobiliari mono o bilocali inferiori o uguali a 28 mq. di superficie utile non possono superare il 15% della volumetria ammessa.

16. Le zone B si suddividono nelle seguenti sottozone

BA - Edilizia continua su filo strada.

BB - Edilizia corrente.

BC - Aree di completamento d'impianti urbanistici esistenti.

## ARTICOLO 28

### ZONE BA - EDILIZIA CONTINUA SU FILO STRADA

Nelle zone individuate BA come edilizia continua su filo strada anche con interruzioni tra un edificio e l'altro, valgono le norme di cui al precedente articolo con l'esclusione dell'unità minima di intervento.

Nel caso di demolizione ammessa la ricostruzione in aderenza all'edificio contiguo.

## ARTICOLO 29

### ZONE BB - EDILIZIA CORRENTE

Nelle zone di edilizia corrente valgono i seguenti indici e parametri.

Unità minima di intervento: 900 mq

ZONE BB1 - Media densità:

$$I_{ff} \leq 2,0 \text{ mc/mq}$$

$$I_{uf} \leq 0,30 \text{ mq/mq}$$

$$I_a \leq 0,0275 \text{ mc/mq}$$

$$I_{va} \leq 0,0092 \text{ mc/mq}$$

$$H \leq 9,50 \text{ mt}$$

$$D \geq 5,00 \text{ mt per strade di larghezza tra i due cigli opposti uguale o inferiore a 10 metri.}$$

$$D \geq 7,50 \text{ mt per strade di larghezza tra i due cigli opposti superiori a 10 metri.}$$

Per tali zone iscritte all'abitato di Marina ammessa la riconversione del patrimonio edilizio esistente in turistico ricettivo indipendentemente dall'unità minima di intervento.

ZONE BB2 - Bassa densità:

$$I_{ff} \leq 1,00 \text{ mc/mq}$$

$$I_{ut} \leq 0,25 \text{ mq/mq}$$

$$I_a \leq 0,0275 \text{ mc/mq}$$

$$I_{va} \leq 0,0092 \text{ mc/mq}$$

$$H \leq 7,50 \text{ mt}$$

D  $\geq$  6,00 mt

## ARTICOLO 30

### ZONE BC - AREE DI COMPLETAMENTO DI IMPIANTI URBANISTICI ESISTENTI

Non sono ammessi per le aree ricadenti all'interno della pineta costiera incrementi volumetrici per nuovi insediamenti, sono consentiti lievi incrementi volumetrici delle strutture esistenti, per adeguamenti igienico - sanitario e funzionale, da studiarsi attraverso specifici piani di dettaglio ai sensi della vigente normativa regionale sul recupero del patrimonio edilizio esistente.

E' ammessa la riconversione del patrimonio edilizio esistente in turistico ricettivo alle condizioni generali per la zona B. L'altezza massima non potrà superare quelle degli edifici limitrofi e delle presenze arboree di alto fusto.

## ARTICOLO 31

### ZONE C - AREE DI NUOVO INSEDIAMENTO

1. Le zone C del territorio comunale destinate ad aree per nuovi insediamenti residenziali vengono distinte nelle seguenti sottozone:

C1 - Aree di nuovi insediamenti residenziali a bassa densità edilizia;

C2 - Aree di nuovi insediamenti residenziali a media densità edilizia;

C3 - Aree di nuovi insediamenti residenziali ad alta densità edilizia;

CC - Aree con Piani Attuativi già approvati e/o convenzionati:

CP - Aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare ex Legge n. 167/1961.

2. L'attuazione del P.R.G. in tali zone dovrà avvenire previa elaborazione di strumenti attuativi d'iniziativa pubblica o privata convenzionata ai sensi delle presenti norme.

3. Per ciascuna sottozona vengono indicati di seguito i parametri e gli indici d'intervento.

4. L'area sottoposta a piano attuativo è delimitata nella cartografia di P.R.G. con apposito simbolo.

5. Entro i limiti del piano attuativo possono essere ricomprese zone a diversa destinazione. Nel caso vi siano ricomprese aree con destinazione F la cessione delle aree di urbanizzazione secondaria previste dalla convenzione avverrà per tali aree indipendentemente dalla loro entità comunque mai inferiori ai minimi stabiliti dalle presenti norme. In assenza di cessioni tali aree costituiranno fasce di rispetto eventualmente soggette a servitù d'uso pubblico da regolarsi appositamente. E' fatta salva la facoltà di monetizzazione prevista dalle presenti norme.

6. Nelle zone di espansione residenziale la realizzazione di unità immobiliari mono o bilocali inferiori o uguali a 28 mq. di superficie utile non può essere superiore al 10% della volumetria ammessa.

## ARTICOLO 32

### ZONE C1,C2,C3,. AREE DI NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE A BASSA, MEDIA, ALTA DENSITA' EDILIZIA.

1. Nelle zone C1,C2,C3 gli interventi possono essere autorizzati entro i limiti massimi stabiliti dai seguenti parametri:

INDICI	C1	C2	C3	
lut	70% St	60%St	50% St	
lff	1,00 mc/mq	2,00 mc/mq	2,50 mc/mq	
la	0.021 mc/mq	0.036 mc/mq	0.048 mc/mq	n. vani
lva	0.007 mc/mq	0.012 mc/mq	0.016 mc/mq	n. alloggi
H	6,50 mt.	9,50 mt.	9,00 mt.	
D	5,00 mt.	5,00 mt.	6,50 mt.	
luf	0,40 mq/mq	0,30 mq/mq	0,30 mq/mq	
Sup. Minima del lotto	700 mq.	1.000 mq.	1.200 mq	

2. Per il calcolo della volumetria ammissibile si procede nel seguente modo:

Superficie del comparto x lut = Superficie fondiaria

lff x Superf. fondiaria = Volumetria massima ammessa

(da inserire nelle aree a ci destinate).

3. Le aree di verde elementare iscritte in ciascun comparto devono essere sistemate e piantumate in ragione di un progetto esecutivo da allegarsi alla convenzione.

4. Il piano attuativo può discostarsi dalla logica dell'intervento per singoli lotti ed essere presentato come progetto di "Unità globale", con ciò intendendo anche la rappresentazione di volumetrie in continuità e in connessione con spazi vuoti e di aggregazione.

5. La progettazione dei singoli comparti lasciata libera di esprimersi nella scelta delle tipologie edilizie e della loro organizzazione spaziale salvo l'indicazione del necessario obiettivo di una loro armonia ed organicità, non ammettendo l'introduzione di elementi discontinui e in contrasto fra loro.

6. La destinazione prevalente quella residenziale, complementare quella dell'artigianato di servizio alla persona o del piccolo commercio al minuto, secondaria quella commerciale e terziaria.

7. Per ciascuna zona C sono fissati i seguenti minimi di destinazione residenziale rapportati alla volumetria insediabile.

C1: 100%

C2: 90%

C3: 80%

8. Il piano attuativo dovrà indicare chiaramente la dislocazione delle destinazioni d'uso prevalente, complementare e secondaria.

10. Per particolari esigenze d'interesse pubblico l'Amministrazione può richiedere che siano concentrate in un unico punto le destinazioni complementari e secondarie.

## ARTICOLO 33

### ZONE CC. AREE CON PIANO ATTUATIVO GIA' APPROVATO E/O CONVENZIONATO

1. Le zone CC distinte in cartografia di P.R.G. si riferiscono a piani attuativi già approvati e/o convenzionati a scopo residenziale.

Se alla scadenza delle singole convenzioni i piani non fossero completamente attuati al loro completamento si procederà mediante stipula di nuove convenzioni a termini delle presenti norme.

Gli strumenti attuativi in itinere sono:

Lottizzazione n.	Coop. Donoratico 80	Donoratico
" n.	Bianchi Maria ed altri	Donoratico
" n.	Scarfi ed altri	Marina

## ARTICOLO 34

### ZONE CP - AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

1. Le zone denominate CP individuano le aree destinate all'edilizia economica e popolare ai sensi della Legge n. 167 del 1961 esistenti e di nuovo insediamento.

Queste ultime sono contrassegnate da un asterisco nella cartografia di piano.

2. Sono fatti salvi i PEEP già approvati alla data di adozione della presente variante e costituiti da:

- PEEP via della Libertà
- PEEP Bolgheri
- PEEP Costa al Moro ([allegato](#))

3. I piani per l'edilizia economica e popolare dovranno essere dimensionati in quota percentuale rispetto alle previsioni residenziali di espansione del P.R.G. non inferiormente al 40% di esse corrispondenti a mc. 36000 minimo per il tempo di validità del presente P.R.G.

4. Generalmente la quota di edilizia economica e popolare da ripartire nei singoli PPA mantenuta nella stessa percentuale rispetto a quella residenziale privata inserita.

5. La presente norma non fornisce alcun limite e parametro per la redazione dei PEEP demandando a ciascun piano attuativo il suo dimensionamento sulla base del rapporto percentuale sopra indicato entro i singoli comparti individuati dalla cartografia di P.R.G. Valgono perciò le disposizioni delle presenti norme e del Regolamento Edilizio in tema di rapporti tra abitanti insediabili e standards e in tema di distanze.

## ARTICOLO 35

### ZONE D - ATTIVITA' PRODUTTIVE NON AGRICOLE

1. Le zone D ricomprendono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione produttiva non agricola. Si intende per attività produttiva non agricola le attività di trasformazione dei prodotti, estrazione e lavorazione dei materiali condotte in modo industriale o artigianale, nonché l'erogazione dei servizi, il commercio e la ricezione turistica.

2. Fanno parte delle zone destinate ad attività produttive anche le aree che costituiscono luogo di contrattazione delle merci: mercati, fiere, esposizioni con tutti i servizi loro connessi in ciò ricomprendendo anche la possibilità di pernottamenti e ristorazione.

3. Sono escluse dalla presente zonizzazione tutte quelle attività artigianali e commerciali di servizio alla persona e dunque direttamente connesse alla residenza perciò di difficile individuazione cartografica ed irrilevante consistenza rispetto alla prevalente destinazione residenziale.

4. Le zone D si suddividono nelle seguenti sottozone:

DA - Le aree destinate alla piccola industria e all'artigianato.

DB - Le zone destinate al commercio e al commercio all'ingrosso.

DC - Le zone destinate ad attività alberghiere, villaggi turistici e campeggi.

DE - Le zone destinate alle attività estrattive, di coltivazione di cave e torbiere.

DF - Le zone destinate ai servizi, esercizi pubblici e attività ricreative.

DP - Le zone destinate al deposito di materiali e al rimessaggio di mezzi.

DR - Le aree produttive dismesse.

5. Il P.R.G. ammette e richiama in ogni singola sottozona D promiscuità compatibili fra di esse.

- Per gli edifici antecedenti al 1930 che abbiano conservato le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, è prescritto che siano applicate categorie d'intervento

massime della ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume, né modifiche sostanziali alle strutture portanti e conservazione dei prospetti.

## ARTICOLO 36

### ZONE DA1-DA2 AREE DESTINATE ALLA PICCOLA INDUSTRIA E ALL'ARTIGIANATO

1. Le zone DA ricomprendono le aree destinate alla piccola industria e all'artigianato distinte per aree esistenti e di nuovo insediamento.
2. Per queste ultime la cartografia di P.R.G. individua quelle che, per estensione, è necessario sottoporre a preventivo piano attuativo.
3. Il piano attuativo esteso per l'intero comparto individuato nelle tavole di P.R.G. dovrà tenere di conto del quantitativo degli standards stabiliti dagli articoli 13 e 14 delle presenti norme e quanto indicato per i PIP nelle medesime, per cui detratte le strade ed ogni altro spazio resosi necessario al fine della fruibilità dell'area residuano le aree edificabili sulle quali valgono le seguenti norme relative a tutte le zone DA.  
luf = 0,50 mq/mq.  
H = in funzione delle esigenze produttive  
D = 5,00 mt.
4. E' ammessa una ulteriore utilizzazione fondiaria fino ad un massimo di 0,10 mq/mq. per la realizzazione di accessori e pertinenze quali tettoie, attrezzature varie, volumi tecnici, etc.
5. Ciascun lotto dovrà essere dotato di parcheggi propri in misura non inferiore al 10% dell'area coperta.
6. Nei nuovi insediamenti è vietata ogni e qualsiasi utilizzazione residenziale.
7. Gli edifici esistenti ricadenti nelle zone DA possono essere demoliti e ricostruiti secondo quanto stabilito dal presente articolo.
8. E' ammessa una promiscuità di destinazione artigianale/ commerciale nella zona DA1 e DA2 ove la destinazione PREVALENTE quella artigianale, COMPLEMENTARE quella commerciale per un indice di utilizzazione fondiaria non superiore al 40% dell'intera area.  
Per quest'ultima valgono le norme relative alle zone commerciali.
9. Per il podere Casone Ugolino la destinazione dell'area a fiera, mostre e esposizione vendita e servizi connessi a fini artigianali e ristoro.  
Gli interventi ammessi mediante concessione convenzionata previa presentazione di un planivolumetrico consistono in ristrutturazione dell'esistente ad eccezione dei capannoni per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione.  
Le nuove costruzioni non possono eccedere i 3000 mq di superficie coperta.

Nella ristrutturazione dell'esistente è ammessa una unità residenziale a fini di custodia.

## ARTICOLO 37

### ZONE DB1 - DB2 - AREE DESTINATE AL COMMERCIO E COMMERCIO ALL'INGROSSO

1. Le zone DB ricomprendono le aree destinate al commercio e commercio all'ingrosso distinte per aree esistenti e di nuovo insediamento rispettivamente DB1 e DB2.
2. Nelle aree di insediamenti commerciali esistenti DB1 è ammessa l'attuale destinazione d'uso, interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica nonché addizioni volumetriche, e nuove costruzioni nei limiti di seguito specificati:
  - $luf = 0,40 \text{ mq/mq}$
  - $H = 7,50 \text{ mt}$
  - $D = 7,50$
  - $lff = 2,50 \text{ mc/mq}$
  - Fasce di rispetto = secondo la vigente normativa
  - Unità minima di intervento = 900 mq. per interventi di ristrutturazione urbanistica, addizioni volumetriche e nuove costruzioni
  - Parcheggi pertinenziali non inferiori a 1.5 mq al mq. di superficie utile + 1mq. ogni 10 mc. di costruzione
  - Per gli accessi alla strada provinciale si dovrà utilizzare prioritariamente gli accessi già esistenti
3. Destinazioni d'uso compatibili: commerciale e direzionale.
4. E' ammessa relativamente all'area posta lungo la S.P. ex Aurelia ricompresa tra la Ferrovia Pisa-Roma il Podere Le Mandriacce e il Parco delle Sughere anche la destinazione artigianale per un indice fondiario del 40%.
5. Le zone DB2 zone commerciali di nuovo insediamento sono assoggettate a piano urbanistico attuativo, per le aree a standard dovranno essere garantiti i minimi di legge derivanti dal D.M. 1444/68 e norme di settore, il 50 % dell'area territoriale dovrà essere destinato a verde pubblico attrezzato.  
Indici di utilizzazione fondiaria:
  - 50% dell'area comprenderà le costruzioni, le aree non coperte di pertinenza, di rispetto, di distanza dai confini, di carico e scarico delle merci;
  - 50% dell'area comprenderà i parcheggi pertinenziali
  - Altezza max mt. 5,50
  - Fasce di rispetto = secondo la vigente normativa
6. Destinazioni d'uso compatibili: commerciale e direzionale;

7. La convenzione dovrà prevedere che il concessionario si impegni a realizzare e a cedere le opere da destinate a verde attrezzato, a scomputo totale o parziale degli oneri della concessione dovuti.
8. Nel caso di interventi di privati su aree di proprietà pubblica la convenzione regolerà anche i rapporti di diritto di superficie ai sensi e per gli effetti della Legge n.865/1971.

## ARTICOLO 38

### ZONE F - ZONE PER CAMPEGGI.

1. Nella zona destinata a campeggi, indicata nel P.R.G. è consentito l'impianto di campeggi ai sensi della Legge Regionale n. 79 del 29/10/1981 e successive modifiche ed integrazioni mediante ristrutturazione dell'esistente, con esclusione di trasformazioni morfologiche di suolo e installazione di nuove strutture.

2. La sistemazione dell'area previa elaborazione di strumento attuativo dovrà essere realizzata applicando i parametri nonché i requisiti della suddetta Legge Regionale n. 79/1981 al fine dell'ottenimento della classificazione non inferiore a tre stelle per ciascuna unità di campeggio, per una estensione della superficie ragguagliata al numero di piazzole risultanti dalla autorizzazione prefettizia originaria. Con approfondimenti riguardo l'uso delle risorse ed assetti infrastrutturali ai sensi degli Artt. 8 e 9 della D.C.T. 47/90.

3. Fermo restando quanto stabilito dall'articolo 12 della ridetta L.R. n. 79 del 29/10/1981 la convenzione da stipulare tra il richiedente ed il Comune e da trascriversi a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del richiedente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dovrà comprendere:

A) Assunzioni di ogni onere relativo alla realizzazione dell'allaccio all'acquedotto ed alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

B) Assunzione di ogni onere relativo all'impianto interno di raccolta degli scarichi al collettore principale di adduzione alla fogna.

C) La determinazione del contributo relativo all'incidenza della opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regionale n. 79 del 29/10/1981.

E' facoltà delle parti convenire di scomputare dall'importo come sopra determinato la cessione di aree F1 pinetate fronte mare, per una misura non inferiore a mq. 200 per ogni piazzola autorizzata.

E' altresì facoltà del Comune richiedere a scomputo dell'importo come sopra determinato la cessione delle strutture ed impianti insistenti nelle aree rese libere dai campeggi.

In tal caso facoltà delle parti addivenire, con separato provvedimento fermo restando la proprietà comunale, ad un accordo di gestione diretta da parte dei titolari dei campeggi dei punti di servizio nel Parco Pubblico.

D) La convenzione richiamerà altresì eventuali impegni sottoscritti dai titolari dei campeggi in atti d'obbligo unilaterali che nel frattempo dovessero presentare o abbiano presentato.

E) Modalità del controllo delle presenze in relazione agli standards.

F) Modalità del controllo forestale sullo stato della pineta.

4. Il numero massimo di piazzole consentite per ciascun parco di campeggio esistente, secondo le autorizzazioni prefettizie originarie, il seguente:

Etruria 600, Belmare 525, Continental 565.

5. Entro sei mesi dalla pubblicazione sul BUR dell'approvazione della variante CC n.235/1988 devono essere presentati i progetti di ristrutturazione e adeguamento dei campeggi esistenti pena la riduzione della dimensione di ciascuna unità alla superficie originariamente autorizzata con un numero di posti tenda correlato alla prescrizione della Legge Regionale n. 79/1981.

6. Alla scadenza del 9° mese dalla data di pubblicazione sul BUR dell'approvazione della variante anzidetta, data facoltà all'Amministrazione Comunale procedere alla progettazione d'ufficio della ristrutturazione e adeguamento dei campeggi esistenti secondo le modalità previste nel precedente comma.

7. I progetti così redatti saranno notificati alle parti cui è fatto obbligo di inoltrare istanza di concessione edilizia entro 30 giorni dalla notifica.

8. In caso contrario l'Amministrazione Comunale procederà alla delimitazione d'ufficio delle aree.

Non sono ammessi interventi in assenza del progetto unitario di ristrutturazione ad eccezione di adeguamenti igienico sanitari che non prevedono demolizione e ricostruzione o nuove costruzioni.

#### MODALITA' D'INTERVENTO SULL'AMBIENTE

9. E' vietato eseguire qualsiasi lavoro che alteri lo stato altimetrico del terreno e modifichi la soprastante vegetazione.

10. Sono obbligatori i lavori di conservazione dello stato attuale.

11. Il piano attuativo oltre a prevedere il mantenimento di tutte le alberature di alto fusto esistenti provvederà ad individuare zone di chiusura a rotazione per ripristino ambientale opportunamente recintate. Tali zone possono coincidere con le aree verdi previste dalla L.R. n. 79/1981 e comunque devono ricomprendere la duna.

12. Il grado di conservazione della macchia verrà garantito con la messa a dimora di arbusti della macchia stessa ed opportuna seminazione di piantine di leccio, sughere, roverella, pino d'Aleppo, pino domestico e pino marittimo.

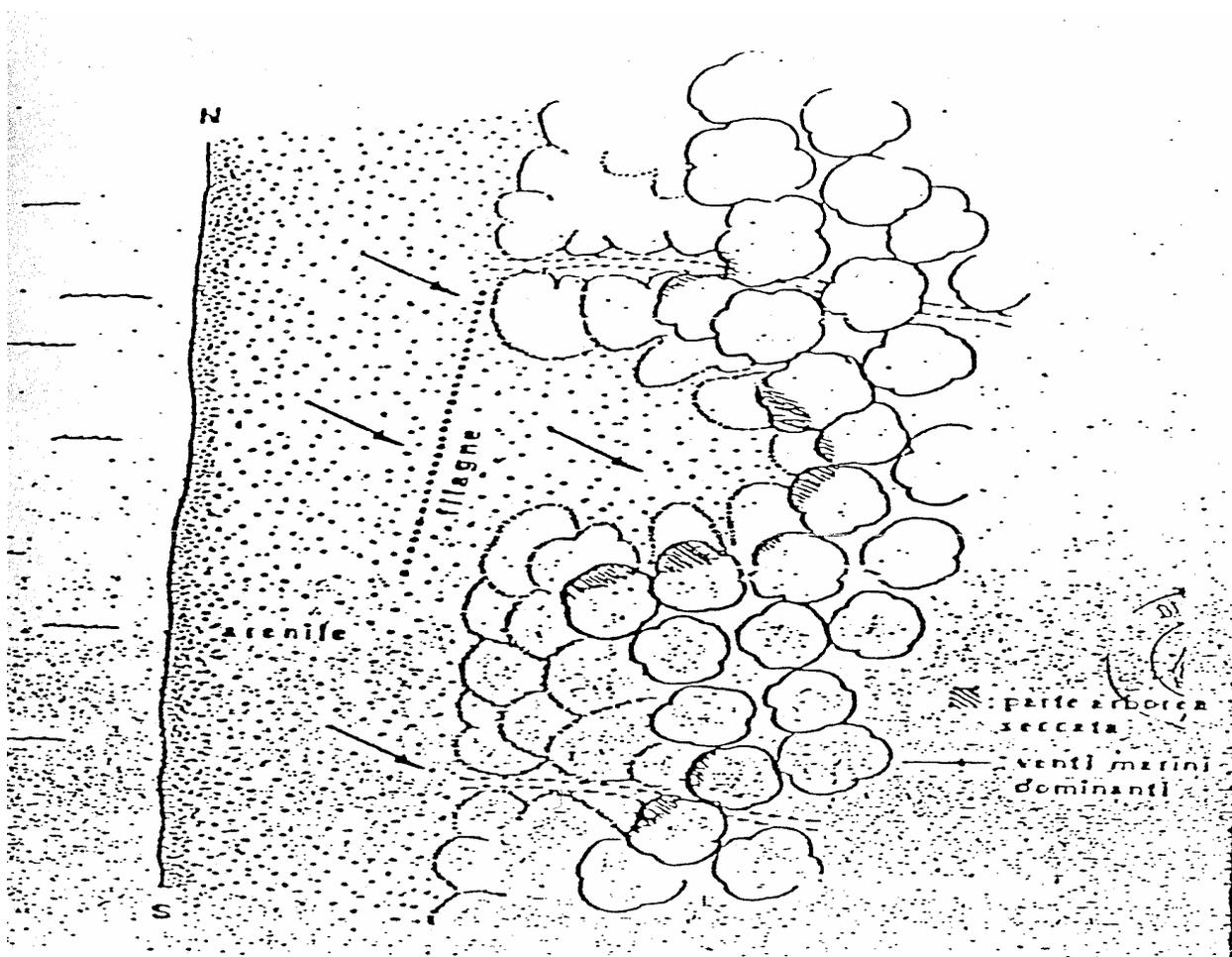
13. La salvaguardia dell'apparato dunale verrà garantita mediante copertura con sabbia a palle di Poseidonia delle radici delle piante fuoriuscenti dalla balza alla base della duna, specialmente per le radici di Ginepro e inerbamento con piante pioniere per il consolidamento.

14. Verranno costituite barriere frangivento ("filagne") di frasche di erica scopaia e pali di sostegno per proteggere la vegetazione arbustiva dalla prima duna (vedi schema).

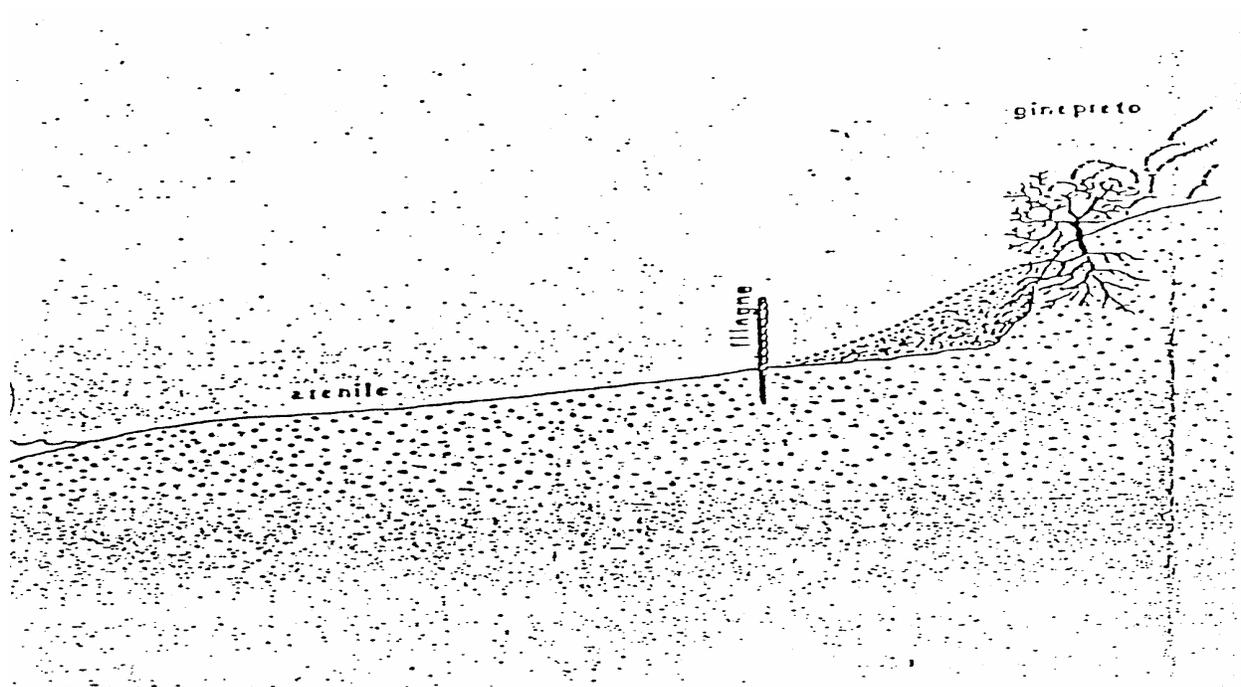
15. Devono essere eliminati gli accessi alla spiaggia perpendicolari alla linea di riva. In sostituzione sono ammessi varchi obliqui rispetto alla direzione prevalente dei venti (vedi schema).

16. La spiaggia e la prima duna saranno mantenute libere da ogni costruzione anche a carattere precario.

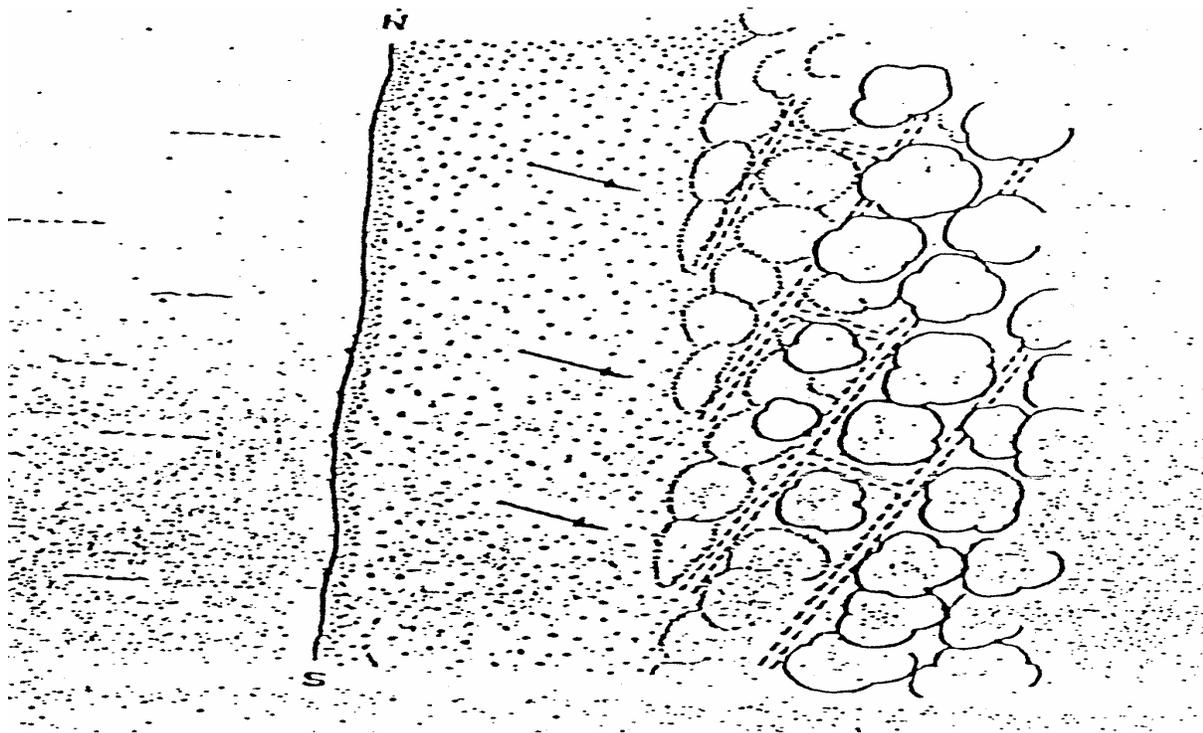
AZIONE DEI VENTI MARINI DOMINANTI SULLA VEGETAZIONE ARBOREA LADDOVE E' STATO ELIMINATO IL CORDONE DUNALE ED INTERVENTO DI RIPRISTINO CON BARRIERE FRANGIVENTO (FILAGNE).



## RIPRISTINO DELLA BALZA DEL CORDONE DUNALE



## SCHEMA PER UNA RAZIONALE SISTEMAZIONE DEGLI ACCESSI AL MARE



## SULLE COSTRUZIONI

17. Nessuna costruzione potrà superare i 4 metri e mezzo di altezza computata secondo il Regolamento Edilizio vigente.

18. Esse dovranno intonarsi all'ambiente circostante e pertanto dovranno essere unitarie ed omogenee nelle rifiniture e nei materiali (a titolo esemplificativo si indicano: mattoni faccia vista o blocchi squadrati in tufo o bozze splittate o legno trattato; manti di copertura in erica scopaia, rame, tegole in cemento testa di moro, legno, coppi in cotto, ecc.).

19. Gli edifici esistenti sono sottoposti a interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

## SULLA VIABILITA'

20. Il terreno nella pineta non dovrà essere reso impermeabilizzato per qualunque scopo.

21. I parcheggi saranno di norma situati nelle aree pianeggianti, collocate in prossimità degli accessi.

22. E' vietata ogni forma di rimessaggio al di fuori del periodo di esercizio del

campeggio.

## SULLA AGIBILITA'

23. Il certificato di agibilità totale non può essere rilasciato se non previa verifica di:

- 1) Certificato di prevenzione incendi.
- 2) Collaudo degli impianti elettrici e di messa a terra.
- 3) Certificato U.S.L.
- 4) L'approvvigionamento idrico dovrà essere garantito con emungimenti esterni alla fascia costiera.

E' ammessa la trasformazione di una quota non superiore al 15% del numero delle piazzole in unità fisse di soggiorno con un minimo di trenta piazzole comunque consentite.

(Per la definizione delle unità fisse di soggiorno vedasi l'art.78 del Regolamento Edilizio).

## ARTICOLO 39

### ZONE F - VILLAGGI TURISTICI

1. Nella zona VT destinata a Villaggi Turistici, indicata nell'apposita tavola di P.R.G. allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 235 del 1988 ne è consentito l'impianto ai sensi della Legge Regionale n. 79 del 29/10/1981 e successive modifiche ed integrazioni, con esclusione di trasformazioni morfologiche di suolo e installazione di nuove strutture.
2. La sistemazione dell'area dovrà essere realizzata applicando gli standards ed i parametri di cui alla suddetta Legge Regionale ai fini dell'ottenimento della classificazione non inferiore a quattro stelle. Con approfondimenti riguardo l'uso delle risorse ed assetti infrastrutturali ai sensi degli Artt. 8 e 9 della D.C.T. 47/90.
3. Il rilascio della concessione edilizia, previa elaborazione di un piano attuativo per l'intervento di ristrutturazione e adeguamento subordinato alla stipula della convenzione prevista dall'articolo 12 della predetta Legge Regionale.
4. La convenzione dovrà inoltre prevedere la determinazione del contributo relativo all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria.
5. E' facoltà del Comune richiedere a scomputo dell'importo come sopra determinato la cessione di aree F/1 pinetate fronte mare per una misura non inferiore a mq. 200 per ogni piazzola autorizzata.
6. La convenzione richiamerà altresì eventuali impegni sottoscritti dai titolari del Villaggio Turistico esistente in atti d'obbligo unilaterali che nel frattempo dovessero presentare o abbiano presentato.

#### MODALITA' D'INTERVENTO

7. Valgono le disposizioni descritte all'articolo 37.

Per il campeggio collinare "Le Pianacce" è ammessa la trasformazione in Villaggio Turistico con le modalità della presente norma.

L'esistente è regolamentato dall'articolo precedente relativamente ai parametri edilizi urbanistici.

## ARTICOLO 40

### ZONE DC4 - ZONE ALBERGHIERE ESISTENTI

Le zone destinate ad attività alberghiera esistente individuate nella cartografia di PRG con apposito simbolo sono:

- Zi' Martino
- Il Bambolo I
- Il Bambolo II
- Il Cucciolo
- Locanda Roma
- Campo Menabuoi
- Le Bozze
- I Ginepri
- Il Tirreno
- Etrusconia
- Le Dune
- Miramare
- Colonia Olivetti
- La Casetta
- Maestrini
- Buti di Bolgheri
- Il Pino.

Gli ampliamenti volumetrici sono subordinati alla redazione di apposito P. di R. che preveda apposita disciplina d'intervento, mediante schedatura dei singoli complessi edilizi, che individui gli interventi ammissibili in rapporto alle caratteristiche degli edifici e gli ampliamenti ammissibili, verificando altresì le disponibilità di standard urbanistici a parcheggio e le condizioni d'inserimento ambientale.

Per la Colonia Olivetti e le Dune non sono ammessi aumenti volumetrici.

Per la Colonia Olivetti è consentito ricavare all'interno delle volumetrie esistenti una superficie commerciale e servizi alla persona non superiore a 300 mq. rimandando al Piano del Commercio la definizione delle attività insediabili.

L'utilizzazione commerciale e di servizi non potrà essere assentita separatamente da un progetto di ristrutturazione complessivo dell'edificio per le finalità della presente norma.

Per il complesso alberghiero Le Dune l'altezza è stabilita in metri 3.50. Nell'area a disposizione secondo le tavole di P.R.G. è altresì consentita la realizzazione di attrezzature accessorie e complementari al soggiorno dei turisti senza volumetria. Ciascuna area deve essere dotata di apposito spazio parcheggio non inferiormente ad 1 posto auto per ciascuna unità di soggiorno.

Nei casi di indisponibilità di area ai fini della predisposizione degli spazi parcheggio è

facoltà dell'Amministrazione Comunale individuare aree a tale scopo da convenzionarsi con il titolare di impresa da realizzarsi a sua cura e spese.

Le destinazioni d'uso di tali immobili si intendono immodificabili fintanto non interverranno modifiche alla destinazione da parte dello strumento urbanistico.

Per il complesso alberghiero Le Palme / Primavera posto a monte del Viale delle Palme di Marina il cui strumento urbanistico attuativo è in itinere in attuazione delle previsioni del PRG precedente vale quanto in esso consentito secondo le modalità della convenzione a suo tempo approvata. E' ammessa la riorganizzazione funzionale degli spazi anche mediante aggregazione delle volumetrie per un'altezza massima consentita di mt.6.50 fino a 200 camere.

In caso di riproposizione planivolumetrica sarà adeguata la convenzione nella documentazione grafica allegata e nei tempi di realizzazione secondo le presenti norme.

Il complesso alberghiero di Villa Donoratico non attuato nelle forme previste dal PRG vigente sottoposto a Piano di Recupero convenzionato.

In tutti i casi si procede alla ristrutturazione dei complessi alberghieri secondo i parametri stabiliti dalla L.R. n.78 del 1981 e successive modifiche e integrazioni.

Per le attività turistico-ricettive, ancorchè derivanti dal riuso di strutture preesistenti, è prescritto che il dimensionamento complessivo calcolato a posti letto non superi il massimo previsto dalla tabella di verifica per la determinazione della massima ricettività per la balneazione predisposta dall'Amministrazione Comunale secondo la direttiva regionale sulla fascia costiera D.C.R.T. 47/90.

## ARTICOLO 41

### ZONE DC5 - ZONE ALBERGHIERE DI NUOVO INSEDIAMENTO

- Costituiscono zone alberghiere di nuovo insediamento le aree individuate nella cartografia di PRG con apposito simbolo.

Nei casi in cui gli interventi ammessi vengono consentiti previo piano attuativo con esclusione di quelli elencati dal 2° al 6° comma del presente articolo, i limiti sono i seguenti:

$$l_{ut} \leq 60\% \text{ st}$$

$$l_{ff} \leq 2,00 \text{ mc/mq}$$

$$l_{uf} \leq 0,30 \text{ mq/mq}$$

$$l_r \leq 0,01 \text{ mc/mq}$$

$$H \leq 9,50 \text{ mt}$$

$$D \geq 10,00 \text{ mt}$$

Unità minima di intervento: non richiesta

In ogni nuova area alberghiera è consentita la realizzazione di attrezzature accessorie e complementari al soggiorno dei turisti senza volumetrie.

Gli spazi parcheggio ancorché non dimensionati in sede di strumento urbanistico attuativo secondo quanto stabilito dalle presenti norme saranno predisposti nella misura minima di 1 posto auto per ciascuna unità di soggiorno.

La destinazione d'uso degli immobili realizzati ai sensi del presente articolo si intende immutabile fintanto non interverranno modifiche alla loro destinazione da parte dello strumento urbanistico.

Ogni intervento è assoggettato a P.di R. che tenga conto della presenza o meno di manufatti od edifici di valore, aree libere o degradate, aree di pianura (radure o pinete costiere) o di collina panoramiche (Bolgheri e Castagneto) con la previsione di specifiche tipologie d'intervento.

Per le aree nei pressi del podere Pianetto la Bassa e per il recupero dei cantieri nautici, non sono consentiti ampliamenti volumetrici né alterazioni morfologiche e vegetazionali dei terreni circostanti ed il recupero delle volumetrie dovrà avvenire con criteri che

prevedano un inserimento armonico nel contesto circostante attraverso la predisposizione di appositi piani di recupero; il recupero delle volumetrie del capannone a ridosso della spiaggia dovrà avvenire attraverso il suo arretramento in una zona possibilmente priva di vegetazione arborea.

Per le attività turistico- ricettive, ancorchè derivanti dal riuso di strutture preesistenti, è prescritto che il dimensionamento complessivo calcolato a posti letto non superi il massimo previsto dalla tabella di verifica per la determinazione della massima ricettività per la balneazione predisposta dall'Amministrazione Comunale secondo la direttiva regionale sulla fascia costiera D.C.R.T. 47/90.

Per l'area nei pressi del podere Pianetto - la Bassa mantenendo il recupero delle volumetrie esistenti è ammessa la possibilità di realizzare nel verde di piccole attrezzature sportive ( campi da tennis, piscine, servizi igienici, spogliatoi) salvaguardando le alberature esistenti.

ARTICOLO 42 STRALCIATO

## ARTICOLO 43

### ZONE DF - AREE DESTINATE AI SERVIZI, ESERCIZI PUBBLICI E ATTIVITA' RICREATIVE E DEL TEMPO LIBERO.

1. Le zone destinate ai servizi, esercizi pubblici e attività ricreative e del tempo libero riguardano principalmente: stabilimenti balneari, parchi gioco, maneggi, punti di noleggio mezzi, punti di pronto soccorso, pronto intervento, edifici di aggregazione e del volontariato, esercizi pubblici, stazioni di rifornimento carburanti.

Le attività innanzi descritte vengono distinte nei seguenti raggruppamenti:

#### DF1 - SERVIZI

(norma soppressa con approvazione piano di utilizzazione dell'arenile)

#### DF2 - STABILIMENTI BALNEARI

(norma soppressa con approvazione piano di utilizzazione dell'arenile)

#### DF3 - PARCHI GIOCO

4. Si intendono per parchi gioco gli spazi attrezzati prevalentemente al divertimento e complementariamente o secondariamente di intrattenimento e ricreativi sia con le attrezzature che con mezzi mobili, senza l'uso di animali n l'esercizio di uno sport.

La superficie del terreno a disposizione dovrà essere ripartita nel seguente modo:

1) superficie attrezzata prevalentemente al gioco:

0,40 mq/mq

2) altri spazi complementari e secondari:

0,20 mq/mq

3) superficie libera attrezzata a verde:

0,20 mq/mq

4) parcheggi:

0,10 mq/mq

5) superficie coperta complessivamente (luf) per locali di pertinenza ed accessori quali magazzini, ristoro, direzione, biglietteria, servizi igienici, spogliatoi etc.:

0,10 mq/mq

L'altezza massima dei locali di 4,50 metri. E' consentito per gli spazi di cui al punto 2) raggiungere l'altezza di 7,50 metri.

Per lotti inferiori a 5.000 mq. vale la seguente ripartizione:

1) superficie attrezzata al gioco:

0,30 mq/mq

2) superficie libera a verde

0,50 mq/mq

3) parcheggi:

0,15 mq/mq

4) superficie coperta complessivamente (luf) per locali di pertinenza ed accessori quali magazzini, ristoro,

direzione, biglietteria, servizi igienici, spogliatoi, etc.:

0,05 mq/mq  
L'altezza massima di questi locali di 3,50 metri.

Nelle zone DF3 è vietata la costruzione di scantinati.

Per il parco giochi (Cavallino Matto), riconoscimento delle situazioni derivanti dalla perimetrazione di aree esistenti. Potranno essere consentiti anche parcheggi sterrati sterrati senza alcun tipo di alterazione morfologica dei terreni nelle aree oggetto di ampliamento. Sono vietati incrementi volumetrici salvo eventuali servizi tecnici necessari allo svolgimento delle attività (servizi igienici, chioschi con strutture di tipo leggero ed amovibile).

#### DF4 - PARCHI SPORTIVI

5. Si intendono per parchi sportivi gli spazi attrezzati all'uso prevalente di uno sport con cui tutti i servizi ad esso accessori e pertinenti, complementari e secondari utili alla gestione dell'impianto. Le aree DF4 si suddividono in:

- Parchi sportivi in aree urbane
- Parchi sportivi in aree extraurbane.

Si indicano di seguito alcune unità minime d'intervento a carattere orientativo:

golf	60 ettari
equitazione	20 ettari
polo	15 ettari
canottaggio	15 ettari
aviazione superleggera	2 ettari
tennis (4 campi)	1 ettaro
go-kart	2 ettari
b/mx	1 ettaro
tiro con l'arco	1 ettaro
velodromo	1 ettaro

Ciascun impianto dovrà essere dimensionato e realizzato secondo le norme regolamentari richieste dalle specifiche federazioni sportive. Dovrà quindi comprendere tutti gli spazi pertinenti allo svolgimento dell'attività sportiva ivi compresi gli spazi e locali di ricovero dei mezzi, gli spazi di relazione, gli spazi per il pubblico, nonché spazi di pernottamento e soggiorno dei praticanti.

E' ammessa la coesistenza in un solo impianto di diverse attività sportive.

Il dimensionamento dell'impianto e l'organizzazione degli spazi è in funzione del numero dei praticanti.

Il progetto, parificato ad un piano attuativo convenzionato d'iniziativa privata, dovrà essere redatto dettagliatamente in ogni sua parte con specifica considerazione del valore di parco attrezzato da assegnarsi all'intervento esteso all'intera area contrassegnata in cartografia di PRG con la sola eccezione della zona DF4 posta in località Seggio per la quale è possibile procedere mediante 2 sub comparti secondo le rispettive proprietà.

Dovranno comunque essere rispettati i limiti minimi e massimi appresso indicati.

min.

max.

a) superficie di pertinenza alla pratica sportiva	0,35 mq/mq	0,70 mq/mq
b) spazi complementari e di supporto ad a): spogliatoi, box, locali ricovero attrezzi e mezzi.		
luf =	0,002 mq/mq	0,005 mq/mq
lff =	0,005 mc/mq	0,010 mc/mq
H =	4,50 mt.	4,50 mt.
c) spazi per la gestione di a): direzioni, uffici, spazi di relazione e ristoro.		
luf =	0,005 mq/mq	0,01 mq/mq
lff =	0,015 mc/mq	0,02 mc/mq
H =	6,50 mt	6,50 mt
d) spazi per il pernottamento e soggiorno.		
luf =	0,008 mq/mq	40000 mc
lff =	0	0,050 mc/mq
H =	0	6,50 mt
e) parcheggi: 1 posto auto, pari a 25 mq, ogni 4 persone	0,03 mq/mq	
f) superficie libera 0,50 mq/mq	0,15 mq/mq	
g) spazi per il pubblico	-----	

Per il parco sportivo (maneggio), riconoscimento delle situazioni derivanti dalla perimetrazione di aree esistenti. Potranno essere consentiti anche parcheggi sterrati senza alcun tipo di alterazione morfologica dei terreni nelle aree oggetto di ampliamento. Sono vietati incrementi volumetrici salvo eventuali servizi tecnici necessari allo svolgimento delle attività (servizi igienici, chioschi con strutture di tipo leggero ed amovibile).

#### DF5 - ESERCIZI PUBBLICI

6. Le aree DF5 riguardano le parti del territorio comunale utilizzate o da utilizzarsi esclusivamente a esercizi pubblici quali bar, ristoranti, cinema, discoteche ect. L'utilizzazione del fondo può avvenire mediante il rispetto dei seguenti parametri:

$$luf = 0,10 \text{ mq/mq}$$

(specificatamente per le discoteche l'altezza di 5,50)

$$H = 4,50 \text{ mt.}$$

Parcheggi: 1 posto auto, pari a 25 mq, ogni 4 coperti, oppure ogni 4 posti a sedere, oppure ogni 3 persone, comunque 4 posti auto ogni 100 mq. di superficie coperta. L'unità minima di intervento corrisponde a quella individuata nelle tavole di PRG.

Non sono ammessi per le aree ricadenti all'interno della pineta costiera incrementi volumetrici per nuovi insediamenti, sono consentiti lievi incrementi volumetrici delle strutture esistenti, per adeguamenti igienico - sanitario e funzionale, da studiarsi attraverso specifici piani di dettaglio ai sensi della vigente normativa regionale sul recupero del patrimonio edilizio esistente.

## DF6 - IMPIANTI DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

Adeguamento alla direttiva regionale D.C.R.T. 359/96 sia in termini di localizzazione che di disciplina.

## DF7 - ASSOCIAZIONISMO RICREATIVO, CULTURALE E DEL TEMPO LIBERO

8. Le aree destinate all'associazionismo ricreativo, culturale e del tempo libero in generale possono essere utilizzate dagli organismi riconosciuti secondo le modalità appresso indicate:

$$luf = 0,30 \text{ mq/mq}$$

$$lff = 2,40 \text{ mc/mq}$$

$$H = 8,50 \text{ mt.}$$

Le nuove costruzioni devono essere dotate di spazi parcheggio in ragione di quanto stabilito all'art.15 delle presenti norme.

## ARTICOLO 44

### ZONE DP - AREE UTILIZZATE AL RICOVERO DI MATERIALI E RIMESSAGGIO DI MEZZI

1. Le aree utilizzate al deposito di materiali e rimessaggio di mezzi sono prive d'individuazioni cartografia di P.R.G.
2. Il Sindaco può autorizzare in via temporanea il deposito di materiali e il rimessaggio di mezzi in aree di estensione non superiore a tre ettari ciascuna fino ad un massimo di cinque autorizzazioni annue non superiori a 10 ettari complessivamente. L'autorizzazione rilasciata previa registrazione di atto unilaterale d'obbligo in cui il proprietario si impegni alla rimessa in ripristino dell'area entro tre mesi dalla sua scadenza.
3. L'autorizzazione e l'atto unilaterale hanno validità triennale eventualmente da rinnovarsi nei modi e nelle forme della richiesta di autorizzazione.
4. Le aree di che trattasi non possono essere autorizzate nelle zone boscate, nelle zone dunali e retrodunali, nelle zone vincolate alla salvaguardia paesaggistica e ambientale, nelle zone pubbliche o gravate da servitù pubbliche, nonché in terreni con pendenza superiore al 3%.
5. Tali aree devono essere opportunamente recintate e al loro ingresso deve essere esposto un cartello con su scritto il numero e anno dell'autorizzazione e il nome del proprietario dell'area.
6. La richiesta di autorizzazione deve essere accompagnata dall'individuazione catastale e dalla documentazione fotografica dello stato dell'area.
7. L'utilizzazione dell'area per gli scopi innanzi descritti non deve dar luogo a qualsiasi movimento di terra.
8. E' vietato realizzare qualsiasi costruzione.
9. Ai soli fini della custodia e salvaguardia ammesso l'appoggio di uno container o di una roulotte.
10. Entro sei mesi dalla data di approvazione delle presenti norme i proprietari delle aree sulle quali viene svolta l'attività di cui al presente paragrafo devono richiedere l'autorizzazione.
11. L'attività di deposito e rimessaggio di che trattasi in assenza di autorizzazione perseguibile a norma delle vigenti disposizioni.
12. La non ottemperanza alla richiesta dell'Amministrazione della rimessa in pristino

delle aree di cui al secondo comma del presente paragrafo dà facoltà al Comune d'incamerare la cauzione depositata all'atto del rilascio dell'autorizzazione. Di tale facoltà viene fatto espresso richiamo nell'atto unilaterale d'obbligo.

13. Non rientrano nell'attività di deposito di materiali nè in quella di rimessaggio di mezzi i materiali nocivi o tossici ancorché racchiusi in appositi contenitori trasportati su mezzi.

## ARTICOLO 45

### ZONE DR - AREE PRODUTTIVE DISMESSE

1. Si considerano aree produttive dismesse quelle parti del territorio comunale che hanno perso la loro originaria funzione economica, o comunque come meglio precisato nella definizione in altra parte delle presenti norme.

2. Le aree produttive dismesse sono recuperabili a fini turistico ricettivi, residenziali e a destinazione commerciale a seconda della compatibilità col sito.

3. Sono ammesse utilizzazioni residenziali qualora la dismissione dell'area produttiva sia conseguente allo spostamento dell'attività produttiva dai centri abitati in zone artigianali industriali.

4. In questo caso l'intervento di recupero dell'area dismessa, da attuarsi mediante demolizione ricostruzione previa approvazione di apposito piano di recupero, che dovrà essere redatto secondo quanto indicato nelle presenti norme, dovrà essere realizzato seguendo quanto disposto dall'articolo 32 relativo alle zone C3 senza tenere di conto dell'unità minima di intervento.

5. E' ammesso effettuare l'intervento di recupero anche in assenza di demolizione, comunque vietata nelle zone A. In questo caso il piano di recupero si limiterà all'utilizzazione delle volumetrie esistenti sempre tenendo di conto di quanto stabilito per le zone C3 relativamente alla destinazione prevalente, complementare e secondaria.

6. Il P.R.G. individua le aree produttive dismesse da assoggettare a piano di recupero a fini turistico-ricettivi o a fini residenziali.

7. Per il cantiere navale di Donoratico posto in località Villa Emilia ammesso il Piano di recupero convenzionato ai fini turistico ricettivi della volumetria esistente.

Per le aree nei pressi dei cantieri nautici, non sono consentiti ampliamenti volumetrici né alterazioni morfologiche e vegetazionali dei terreni circostanti ed il recupero delle volumetrie dovrà avvenire con criteri che prevedano un inserimento armonico nel contesto circostante attraverso la predisposizione di appositi piani di recupero; il recupero delle volumetrie del capannone a ridosso della spiaggia dovrà avvenire attraverso il suo arretramento in una zona possibilmente priva di vegetazione arborea.

Per le attività turistico-ricettive, ancorchè derivanti dal riuso di strutture preesistenti, è prescritto che il dimensionamento complessivo calcolato a posti letto non superi il massimo previsto dalla tabella di verifica per la determinazione della massima ricettività

per la balneazione predisposta dall'Amministrazione Comunale secondo la direttiva regionale sulla fascia costiera D.C.R.T. 47/90.

ARTICOLO 46 STRALCIATO

ARTICOLO 47 STRALCIATO

ARTICOLO 48 STRALCIATO

ARTICOLO 49 STRALCIATO

ARTICOLO 50 STRALCIATO

ARTICOLO 51 STRALCIATO

ARTICOLO 52 STRALCIATO

ARTICOLO 53 STRALCIATO

## ARTICOLO 54

### ZONE F - AREE DI INTERESSE GENERALE

1. Le zone F ricomprendono le parti del territorio comunale di interesse generale in cui si concentra il soddisfacimento dei bisogni della comunità espressi in termini di standards e nella dotazione di servizi. - Per gli edifici antecedenti al 1930 che abbiano conservato le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, è prescritto che siano applicate categorie d'intervento massime della ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume, né modifiche sostanziali alle strutture portanti e conservazione dei prospetti.

2. Le zone F ricomprendono anche quelle aree che non sono strettamente connesse agli standards e ai servizi ma che per il loro carattere e valore rivestono un'importanza pubblica da preservare e ulteriormente valorizzare.

3. Le aree F sono dunque suscettibili di esproprio per le finalità indicate da appositi simboli nella cartografia di P.R.G., ma sono anche suscettibili di semplice acquisizione da parte dell'Ente Pubblico o di convenzione tra l'Ente Pubblico e il privato sia per la regolamentazione dell'uso mediante servitù — sia per eventuali passaggi di proprietà, oppure mediante concessione di OO.PP.

4. Le attrezzature ed impianti di interesse generale ricomprese nelle zone F riguardano prevalentemente:

- 1) l'istruzione;
- 2) attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi;
- 3) spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport;
- 4) parchi di quartiere, urbani e territoriali;
- 5) parcheggi, piazze;
- 6) tutte le sedi areali dell'impiantistica tecnologica urbana.

5. Nelle zone F sono ricomprese tutte le aree demaniali ancorché, non individuate nella cartografia di P.R.G. salvo diverse indicazioni.

6. Le zone F si suddividono nelle seguenti sottozone:

FA - Aree di valore ambientale la cui importanza impone una regolamentazione ai fini di studio e salvaguardia.

FB - Parchi territoriali; FB 1 Parchi territoriali, spiagge ed arenili.

FC - Aree per attrezzature collettive: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative.

FD - Aree per l'impiantistica tecnologica urbana e per i pubblici servizi: acquedotti, depuratori, cimiteri, centrali elettriche, telefoniche, caserme, etc.

FI - Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie.

FS - Aree per il gioco e gli impianti sportivi.

FV - Parchi di quartiere, urbani e piazze.

## ARTICOLO 55

ZONE FA - AREE DI VALORE AMBIENTALE LA CUI IMPORTANZA IMPONE UNA  
REGOLAMENTAZIONE AI FINI DI STUDIO E SALVAGUARDIA

Adeguamento alla D.C.R.T. 256/97 dell' A.M.P.I.L. "Padule di Bolgheri" per complessivi  
518 ettari, in termini di perimetrazione, rinviando a successivo atto la specifica disciplina  
urbanistica.

## ARTICOLO 56

### ZONE FB - PARCHI TERRITORIALI

In dette aree è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali, la formazione di aree di sosta e pic-nic.

Non sono consentiti interventi edilizi salvo quelli pertinenti e connessi alle finalità di parco da realizzarsi in legno e quelli di pertinenza dell'impiantistica tecnologica a rete.

Gli elementi d'arredo, segnaletica, e di servizio saranno anch'essi in legno o comunque rivestiti in legno.

E' fatto divieto di procedere a spianamenti, livellamenti o comunque movimenti di terra che possano costituire una modifica dello stato planoaltimetrico del terreno fatta eccezione per quelli relativi alla realizzazione di percorsi pedonali avendo cura di scegliere le aree di sosta in zone compatibili e che non richiedano movimenti di terra per la loro realizzazione.

Gli accessi al mare saranno realizzati nella maniera indicata per i campeggi mediante il sistema cosiddetto "alla californiana" (passerella di legno su palafitta ad arco) per lo scavalco della duna.

### ZONE FB1 PARCHI TERRITORIALI, SPIAGGE, ARENILI

#### 1. Finalità

La presente normativa persegue le seguenti finalità:

- a) Costituire un quadro normativo generale per l'esercizio delle competenze comunali.
- b) Garantire la fondamentale esigenza di tutela dei tratti di costa nei quali la conservazione delle risorse naturali è considerata fattore strategico sia ai fini della difesa fisico - morfologica che per lo sviluppo della stessa attività turistica;
- c) Consentire una progettazione coerente per tratti di costa omogenea e per le relative destinazioni d'uso.
- d) Migliorare e riqualificare le strutture balneari e le attrezzature d'interesse collettivo per consentire la fruizione comune dell'intero territorio comunale.

Le presenti norme operano essenzialmente sull'area del Demanio Marittimo così come individuato nel Sistema Informativo del Demanio (SID) e sulle aree adiacenti, limitatamente ai casi in cui l'intervento unitario si collochi anche in proprietà privata o altro demanio così come perimetrato nelle Tavole di P.R.G.

Le aree del Demanio Marittimo e retrodunali situate nel Comune di Castagneto Carducci, in base alle caratteristiche derivanti dalle varie analisi, sono assimilabili alle zone F previste dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 e sono suddivise nelle seguenti zone:

- I. ZONA FB1 classe a) – zone di pregio ambientale in ottimo stato di conservazione-
- II. ZONA FB1 classe b) – zone di pregio ambientale in buono stato di conservazione-

### III. ZONA FB1 classe c) – zone costiere adiacenti i centri abitati-

Per ogni singola zona sono definiti gli ambiti con specifica normativa, finalità e destinazioni d'uso.

Per gli insediamenti balneari e le infrastrutture d'interesse collettivo si considera come Stato Attuale lo stato di fatto come autorizzato dalle competenti autorità alla data d'adozione delle presenti norme.

#### **2. Complessi Dunali**

Le zone dunali presenti sul litorale costituiscono patrimonio naturale del territorio comunale; rappresentano una difesa naturale dell'ambiente litoraneo e costituiscono di per se un habitat singolare per specie animali e vegetali.

Le zone dunali sono perciò protette e difese da ogni tipo di manomissione e dovranno essere conservate nel loro stato naturale secondo quanto previsto dalle direttive comunitarie (direttiva sugli habitat).

Le zone dunali potranno essere attraversate solamente con percorsi pedonali (passerella di legno su palafitta ad arco) a scavalco della duna, utilizzando solo depressioni esistenti in modo tale che la realizzazione di tali percorsi non costituisca motivo di degrado, antropico e/o naturale delle dune stesse.

Le zone dunali dovranno essere opportunamente recintate al fine di impedire ogni forma d'uso e di manomissione da parte dell'uomo. Ai limiti della recinzione di ognuna di esse sarà posta un'adeguata segnaletica per documentare il valore naturalistico e la funzione da esse svolta per la tutela dell'ambiente.

Le recinzioni dovranno essere realizzate mediante l'utilizzo di specie arboree ed arbustive autoctone o paramento orizzontale in fibre naturali, è ammessa retrostante rete a maglia sciolta su pali di legno, privi di opere di fondazione che per un'altezza minima di 40 cm. da terra dovrà avere maglia minima cm. 20\*20 al fine di permettere il passaggio della fauna minore.

#### **3. Interventi ambientali**

Sono vietati:

- Gli interventi tesi a semplificare la struttura ecosistemica e il cuneo morfovegetazionale, in presenza di cedui di sclerofille sempreverdi, non è ammessa qualsivoglia utilizzazione forestale a scopo produttivo.
- L'introduzione di specie esotiche od alloctone e gli interventi nel ginepreto, comprese nuove vie di penetrazione.
- La captazione delle acque di falda.
- Spianamenti, livellamenti o comunque movimenti di terra atti a definire una modifica dello stato planoaltimetrico del terreno
- Sistemi di smaltimento delle acque reflue sul suolo e nel sottosuolo.

Sono prescritti:

- Tutela assoluta e protezione dall'erosione costiera delle aree dunali e retrodunali scarsamente antropizzate.

- Mantenimento della morfologia dunale e delle condizioni ambientali ottimali per la conservazione di specie e cenosi più significative per il geosigmento costiero.
- Azioni di sensibilizzazione e di sorveglianza finalizzate ad impedire la presenza d'animali domestici non tenuti sotto stretto controllo, durante il periodo di nidificazione delle specie selvatiche.
- Contenimento della diffusione d'entità alloctone o scarsamente definite sul piano ecologico e corologico.
- Controllo delle operazioni di ripulitura delle spiagge, al fine di evitare la riduzione delle risorse trofiche, la distruzione di nidi e l'asportazione dei materiali vegetali.
- Creazioni di zone interdette all'accesso, per facilitare la nidificazione del Frattino (*Charadrius alexandrinus*)
- Rinfoltimenti con ginepri, filliree, alaterno, smilace e simili.
- Gli accessi esistenti o di nuova previsione dovranno essere realizzati con schermature atte ad impedire l'ingresso dei venti salmastri e dell'aerosol marino.
- Le recinzioni delle proprietà private dovranno essere realizzate mediante l'utilizzo di specie arboree ed arbustive autoctone è ammessa retrostante rete a maglia sciolta su pali di legno, privi di opere di fondazione che per un'altezza minima di 40 cm. da terra dovrà avere maglia minima cm. 20\*20 al fine di permettere il passaggio della fauna minore. Per un periodo limitato e con finalità di protezione provvisoria delle specie piantate, potranno essere utilizzate stuoie di canne.

#### **4. Percorsi d'accesso al Demanio**

E' ammessa l'apertura di nuovi accessi privati sul demanio marittimo, destinati al solo transito pedonale. Le eventuali opere accessorie (scale, pianerottoli, ecc..) dovranno essere realizzate in legno. Le strutture di cui sopra non dovranno mai costituire ostacolo o intralcio diretto o indiretto al libero transito sul demanio marittimo.

Sono sempre autorizzabili gli accessi pubblici con le modalità di percorso pedonale, in fase di progettazione si dovrà per quanto possibile attenersi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

I percorsi pedonali d'accesso al mare previsti dal P.R.G. razionalizzano la distribuzione degli afflussi al mare dei bagnanti e degli attraversamenti degli ambienti naturali della fascia costiera.

Detti percorsi pedonali d'accesso sono d'uso pubblico e realizzabili mediante progetti esecutivi d'iniziativa pubblica.

E' posto divieto d'accesso al mare e d'attraversamento degli habitat costieri al di fuori delle strade e dei luoghi che sono esplicitamente designati a tale funzione ad ogni mezzo meccanico che non sia di servizio, se non esplicitamente autorizzato.

#### **5. Infrastrutture ed attrezzature**

Tutte le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate in modo tale da non provocare tagli alle radici delle piante e deterioramenti del sistema dunale. Per l'attraversamento dell'impiantistica tecnologica a rete della duna è prescritto il passaggio al di sotto delle strutture di scavalco del sistema dunale.

Gli elementi d'arredo, segnaletica, e di servizio dovranno essere realizzati o rivestiti in legno.

E' fatto divieto di procedere a spianamenti, livellamenti o comunque movimenti di terra atti a definire una modifica dello stato planoaltimetrico del terreno.

## **6. Interventi su patrimonio edilizio esistente**

Ove non sia diversamente stabilito per le singole zone ed i relativi ambiti, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi, senza modifica della destinazione d'uso ed incrementi volumetrici, i seguenti interventi:

- manutenzione e restauro conservativo
- ristrutturazione edilizia per i corpi di fabbrica costruiti dopo il 1940 e di scarso valore architettonico
- ristrutturazione urbanistica per i corpi di fabbrica costruiti dopo il 1940 e di scarso valore architettonico, finalizzata al loro spostamento dalle aree dunali alla zona esterna alla prima duna o in area di sedimento di duna. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica sono comunque vietati tagli alla vegetazione e spianamenti.
- Per gli stabilimenti balneari sono ammessi incrementi volumetrici tesi all'adeguamento igienico sanitario, funzionale e di riqualificazione delle strutture con l'obiettivo della classificazione al livello delle 3 stelle marine previsto dalla vigente normativa regionale.

E' inoltre consentito il tamponamento delle tettoie esistenti, mediante opere di facile rimozione, e quindi realizzati mediante costruzioni a secco, con materiali lapidei del posto, in legno o comunque rivestiti in legno o altro materiale compatibile con il contesto ambientale. Non è consentita la costruzione d'opere in calcestruzzo, se non in relazione alle esigenze tecniche d'ancoraggio a terra dei manufatti.

## **7. Nuovi Manufatti**

Ove non sia diversamente stabilito per le singole zone ed i relativi ambiti, i nuovi manufatti dovranno essere di facile rimozione, e quindi realizzati mediante costruzioni a secco, con materiali lapidei del posto, in legno o comunque rivestiti in legno o altro materiale compatibile con il contesto ambientale. Non è consentita la costruzione d'opere in calcestruzzo, se non in relazione alle esigenze tecniche d'ancoraggio a terra dei manufatti.

## **8. Definizione di manutenzione straordinaria e restauro per le opere diverse dai fabbricati**

Per manutenzione straordinaria s'intende la realizzazione d'opere dirette a ripristinare la piena funzionalità delle opere preesistenti o parte di esse senza mutarne la destinazione d'uso, attraverso interventi che comportino la sostituzione o il rinnovo delle stesse.

Per restauro e risanamento conservativo si intende la realizzazione di opere volte alla ricostruzione dell'organismo originario per garantirne la piena funzionalità per la quale venne a suo tempo realizzato attraverso l'esecuzione di interventi che riguardino non solo parti di esso, ma anche con opere a parziale modifica, integrazione e servizio

(pertinenze edilizie) di quelle originarie, sempre che tali interventi siano finalizzati a ripristinare la piena ed ottimale funzionalità dell'organismo da restaurare.

## **9. Demanio Marittimo definizioni**

Mare territoriale: rappresenta lo specchio acqueo antistante la fascia costiera che si estende verso il mare aperto fino ad una distanza di 12 miglia marine. Nei tratti antistanti la costa giudicati idonei e sicuri per la balneazione sono ammesse attrezzature a carattere temporaneo tese a fornire servizi alla balneazione come: piattaforme e pontili galleggianti, nonché infrastrutture per il prelievo e scarico acque marine.

Territorio demaniale marittimo di libero transito: è costituito sia dalla fascia di arenile con superficie naturalmente variabile che va dalla battigia al limite di eventuali attrezzature per una profondità minima di 5ml, che dai corridoi o passaggi pubblici di accesso.

In tali aree non sono ammesse installazioni di alcun tipo, siano esse reti od infrastrutture fuori terra, ombrelloni o sedie sdraio o comunque qualsivoglia attrezzatura anche se a carattere precario.

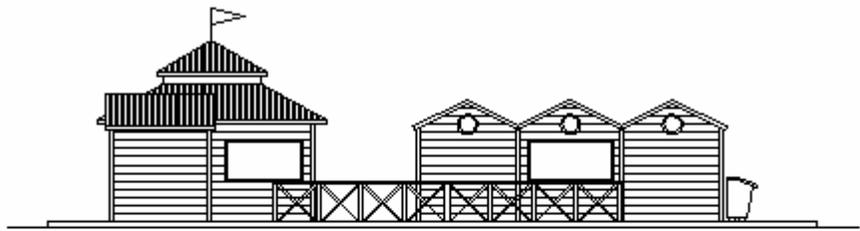
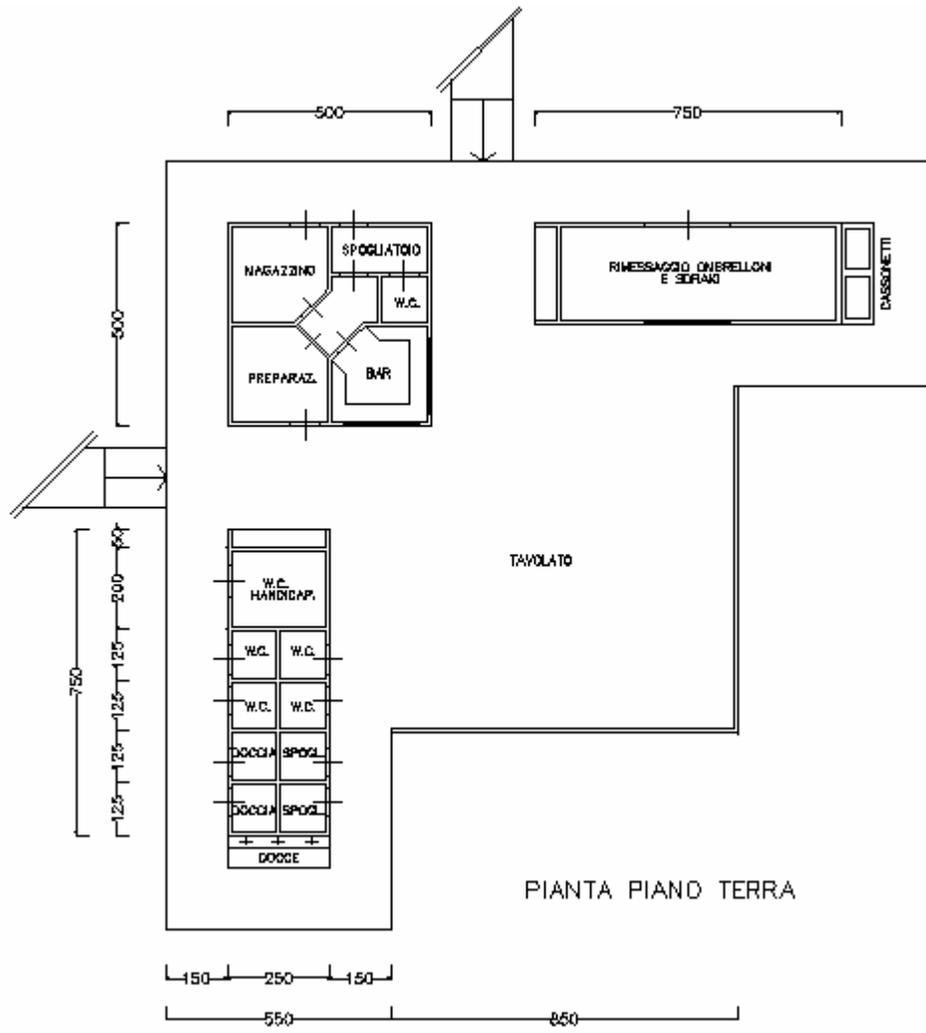
E' comunque vietata qualsiasi attività o comportamento che possa impedire il libero transito alle persone ed ai mezzi di servizio e soccorso sia parallelamente al lido, sia dalla spiaggia verso il mare o viceversa.

Spiaggia libera: territorio del demanio ricompreso generalmente tra un'arenile di libero transito ed il confine demaniale.

Servizi di spiaggia: sono di norma collocati tra il limite del demanio marittimo, a monte, e l'inizio dell'ambito di libero transito.

Per servizi si intende:

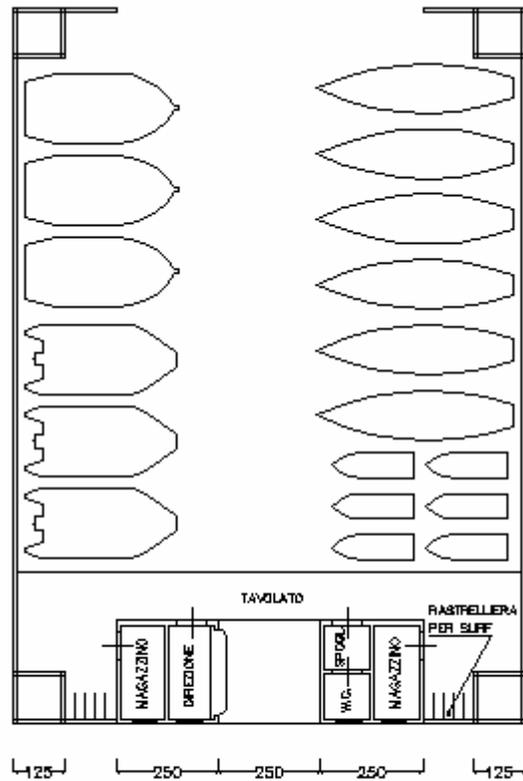
- a) Spiaggia attrezzata: porzioni di demanio marittimo destinate al soggiorno ed opportunamente attrezzate, senza la creazione di volumetrie.
- b) Stabilimento balneare: è quella struttura definita dalla legge Regionale n.42 del 23/03/2002 e al Capo III del regolamento di attuazione del T.U. regionale delle leggi in materia di turismo connessa all'utilizzo e fruizione della fascia costiera e del mare. Oltre l'area demaniale di servizio alle strutture di cui si compone, allo stabilimento balneare è asservita anche un'area demaniale marittima scoperta destinata di norma al soggiorno all'ombra. L'area asservita allo stabilimento balneare è costituita dall'arenile su cui è consentito l'esercizio di attività di noleggio sdraio ed ombrelloni.
- c) Strutture di servizio: è una struttura destinata al servizio della balneazione, secondo lo schema tipologico (misure indicative). E' prescritto l'allacciamento al pubblico acquedotto ed alla pubblica fognatura.



PROSPETTI



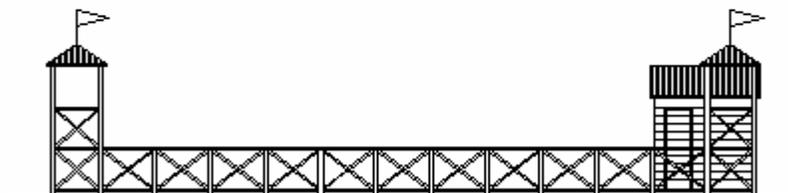
- d) Rimessaggio e noleggio natanti: porzioni di demanio marittimo adibiti a sosta o stazionamento delle imbarcazioni, secondo lo schema tipologico E' prescritto l'allacciamento al pubblico acquedotto ed alla pubblica fognatura, è vietata qualsiasi lavorazione che possa produrre inquinamento (manutenzione natanti, verniciatura, pulizia ecc..).



PIANTA PIANO TERRA



PROSPETTO FRONTALE



PROSPETTO LATERALE

- e) Strutture per la sicurezza: strutture o manufatti da collocarsi stagionalmente sul suolo demaniale, finalizzate a garantire la sorveglianza e la sicurezza della balneazione come, ad esempio, le torrette di avvistamento o le aree attrezzate per il pronto soccorso.
- f) Manufatti ed opere pertinenziali edilizie e di arredo: strutture o manufatti di uso pubblico, da collocarsi su suolo demaniale finalizzati a migliorare la fruizione delle aree per la balneazione come, ad esempio, freschi, tettoie, aree per la raccolta dei rifiuti, docce, panchine, giochi ecc..
- g) Attività di interesse professionale: sono strutture da realizzarsi sul demanio marittimo negli ambiti previsti dalle presenti norme e destinate a magazzini o depositi per pescatori professionisti.
- h) Aree attrezzate per animali: porzioni di demanio marittimo opportunamente circoscritte ed attrezzate destinate al permanenza di animali domestici.

### **10. Concessioni demaniali**

Il rilascio di nuove concessioni demaniali, l'ampliamento, l'autorizzazione all'esecuzione di lavori su quelle esistenti e l'accesso al demanio sono disciplinati da apposito regolamento di gestione nel rispetto delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso sono quelle stabilite dalle presenti norme.

Per le norme di sicurezza relative alla balneazione ed alla navigazione si fa riferimento alla relativa normativa di settore nonché alle ordinanze della Capitaneria di Porto competente.

### **11. Concessioni demaniali esistenti**

Nelle aree già concesse sono ammessi gli interventi previsti dal presente articolo.

Per le concessioni demaniali esistenti sono ammessi ampliamenti laterali limitatamente alle aree già pavimentate con esclusione dell'arenile e comunque nel rispetto della funzione pubblica di accesso all'arenile. Sono ammessi ampliamenti in profondità senza incremento del fronte più prossimo al mare.

Per gli stabilimenti balneari e comunque all'interno della concessione demaniale, sono ammessi oltre agli incrementi volumetrici tesi all'adeguamento igienico sanitario, funzionale ed alla riqualificazione delle strutture con obiettivo della classificazione delle 3 stelle marine, anche la realizzazione di cabine, camminamenti, aree gioco, piscine, solarium, pergolati ecc.

### **12. Indici e parametri metrici quantitativi e qualitativi**

L'utilizzo ai fini turistici-ricreativi del Demanio Marittimo in concessione deve rispettare i seguenti parametri:

- a) I nuovi manufatti o fabbricati da realizzare sul demanio, al fine di contenere l'espansione dell'onda di massima di tempesta, devono di norma essere staccati dal piano dell'arenile.

- b) L'altezza di qualsiasi manufatto o fabbricato non potrà superare i 4,50 ml. da terra misurati secondo le disposizioni previste dal Regolamento Edilizio.
- c) L'altezza per le cabine non potrà essere superiore a 3 ml.
- d) E' consentito l'accesso alle coperture dei manufatti per un loro utilizzo come solarium purché ciò non comporti la realizzazione di frangisole, tende, barriere frangivento;
- e) Non è consentito costituire barriere visive superiori al 20% del fronte concesso con volumi e/o superfici accessorie coperte che superino l'altezza di 1,50 ml.
- f) E' stabilita una fascia di rispetto pari alle dimensioni dell'oggetto, maggiorato di 0,50ml su ogni lato per :
  - Cartelloni pubblicitari;
  - Accessi al demanio;
  - Bandiere;
  - Recinzioni;
  - Tubazioni per la presa e restituzione d'acqua, o impianti idraulici di altro tipo;
  - Infrastrutture a rete.
- g) Per la tutela delle strutture nel periodo invernale, sono ammesse recinzioni con paletti e rete metallica di altezza non superiore a 2,50 ml.
- h) Ogni manufatto potrà essere colorato con un massimo di 3 colori di cui almeno 2 devono costituire tonalità dello stesso colore, garantendo comunque una opportuna omogeneità cromatica complessiva.

### **13. Nuove Concessioni demaniali**

La modifica o nuove superfici e gli specchi acquei ricompresi nel Demanio Marittimo di competenza Comunale sono da considerarsi concedibili nei limiti fissati dal P.R.G. e dalle presenti norme.

Sono concedibili le superfici ad uso pubblico per opere da realizzare da parte dell'Amministrazione Comunale o da privati associazioni od enti in convenzione con la stessa, per la realizzazione di standard urbanistici, passeggiate, camminamenti, piazze, aree verdi, aree di tutela ambientale, solarium, parcheggi, torrette di sorveglianza, aree di primo soccorso, opere pertinenziali edilizie e di arredo.

Sono sempre concedibili le superfici necessarie all'adeguamento delle strutture e dei manufatti esistenti in forza di disposizioni settoriali o di legge.

E' ammesso il prelievo e lo scarico di acqua di mare con tubazioni fisse e con tubazioni mobili, nel rispetto delle norme di sicurezza per la balneazione.

### **14. Specchi acquei e imbarcazioni**

Negli specchi acquei antistanti gli stabilimenti balneari, è consentita l'installazione di solarium galleggianti stagionali previo nulla osta, ai fini della sicurezza, della competente Capitaneria di Porto e degli altri enti interessati.

Nelle concessioni aventi per oggetto l'ormeggio o lo stazionamento a terra di natanti, è ammessa come destinazione complementare la posa di ombrelloni e sedie a sdraio, prevedendo però una separazione tra le attività ai fini della sicurezza.

L'adeguamento delle strutture all'interno delle concessioni per rimessaggio e noleggio natanti, secondo lo schema riportato nelle presenti norme è prescritto entro la stagione balneare 2004.

Le corsie di lancio per le imbarcazioni saranno di norma consentite in prossimità delle concessioni demaniali per lo stazionamento a terra delle imbarcazioni secondo i criteri stabiliti dalla competente Capitaneria di Porto.

## **15. ZONIZZAZIONE**

### **ZONA FB1 classe a) – zone di pregio ambientale in ottimo stato di conservazione**

#### **Individuazione:**

- 1. Dal confine nord del comune a 250 ml. dalla foce del fiume Seggio.**
- 2. Dalla foce della torrente Acqua Calda al confine sud del comune.**

Tali zone rivestono particolare valore ambientale ed è quindi prescritta la conservazione e la tutela delle risorse naturali presenti e dell'immagine complessiva dello stato dei luoghi. Sono perciò esclusi interventi di urbanizzazione o comunque di antropizzazione.

Sono vietati nuovi utilizzi del demanio marittimo a scopo turistico-ricreativo.

Sono vietati l'ormeggio e lo stazionamento a terra di natanti.

Gli interventi ammessi si limitano alla manutenzione straordinaria degli impianti esistenti e tutte le opere di miglioramento ambientale.

### **ZONA FB1 classe b) – zone di pregio ambientale in buono stato di conservazione**

#### **Individuazione:**

- 1. da 250 ml. lato nord della foce del fiume Seggio a Piazzale Magellano**
- 2. Dall'antico forte di Marina di Castagneto alla foce del torrente Acqua Calda**

Tali zone rivestono valore ambientale, dove si prescrive la conservazione e la tutela delle risorse naturali presenti, anche mediante la razionalizzazione degli accessi al demanio marittimo.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dal presente articolo

#### **da 250 ml. lato nord della foce del fiume Seggio a Piazzale Magellano**

CODICE	STATO	OGGETTO	SUP.	OPERE CONSENTITE	ATTUATORE
1	NUOVA	Area attrezzata per animali	2000	Manufatto con tipologia struttura di servizio	PUBBLICO
2	ESISTENTE	Attività commerciale	20		
3	NUOVA	Struttura di Servizio	400	Struttura di servizio	PUBBLICO
4	ESISTENTE	Rimessaggio e noleggio natanti	1250	Adeguamento schema tipologico	

5	ESISTENTE	Rimessaggio e noleggio natanti	2500	Adeguamento schema tipologico	
6	NUOVA	Spiaggia attrezzata	3000		PRIVATO
7	NUOVA	Struttura di Servizio	400	Struttura di servizio	PUBBLICO
8	ESISTENTE	Stabilimento balneare	990	Adeguamento e manufatto con tipologia struttura di servizio	
9	ESISTENTE	Rimessaggio e noleggio natanti	1500	Adeguamento schema tipologico	
10	ESISTENTE	Stabilimento balneare	2800	Adeguamento	
11	ESISTENTE	Spiaggia attrezzata stabilimento balneare	805	Adeguamento	
12	ESISTENTE	Rimessaggio e noleggio natanti	4800	Adeguamento schema tipologico	
13	ESISTENTE	Stabilimento balneare	8200	Adeguamento	

**Dall'antico forte di Marina di Castagneto alla foce del torrente Acqua Calda**

CODICE	STATO	OGGETTO	SUP.	OPERE CONSENTITE	ATTUATORE
1	ESISTENTE	Attività professionale	70		
2	ESISTENTE	Stabilimento balneare	3386	Adeguamento	
3	NUOVA	Spiaggia attrezzata	3000		PRIVATO
4	ESISTENTE	Rimessaggio e noleggio natanti	600	Adeguamento schema tipologico	
5	ESISTENTE	Spiaggia attrezzata	3000		
6	NUOVA	Struttura di Servizio	400	Struttura di servizio	PUBBLICO
7	NUOVA	Spiaggia attrezzata	3000		PRIVATO
8	NUOVA	Struttura di Servizio	400	Struttura di servizio	PUBBLICO
9	NUOVA	Struttura di Servizio	400	Struttura di servizio	PUBBLICO
10	NUOVA	Spiaggia attrezzata	3000		PRIVATO

## ZONA FB1 classe c) – zone costiere adiacenti i centri abitati

### Individuazione:

#### 1. da Piazzale Magellano all'antico forte di Marina di Castagneto

Zone urbanizzate e fortemente antropizzate, in cui si prescrive la conservazione e la tutela delle risorse naturali presenti, anche mediante la razionalizzazione del sistema di regimazione delle acque superficiali.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dal presente articolo

CODICE	STATO	OGGETTO	SUP.	OPERE CONSENTITE	ATTUATORE
1	ESISTENTE	Stabilimento balneare	8000	Adeguamento e manufatto con tipologia struttura di servizio	
2	ESISTENTE	Stabilimento balneare	1549	Adeguamento	
3	ESISTENTE	Stabilimento balneare	2990	Adeguamento	
4	ESISTENTE	Stabilimento balneare	2390	Adeguamento	
5	ESISTENTE	Asservimento struttura ricettiva	245		
6	ESISTENTE	Piattaforma ad uso ristoro	76		
7	ESISTENTE	Stabilimento balneare	5780	Adeguamento	
8	NUOVA	Spiaggia attrezzata per attività sociali	1000		PUBBLICO

## ARTICOLO 57

ZONE FC - AREE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE: RELIGIOSE, CULTURALI SOCIALI, ASSISTENZIALI, SANITARIE, AMMINISTRATIVE, MILITARI E DI PUBBLICA SICUREZZA.

1. Nelle aree per attrezzature collettive sono ammessi interventi volti alla realizzazione di strutture religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e militari o della Pubblica Sicurezza, postali, etc.
2. La progettazione di ciascuna attrezzatura deve corrispondere alle effettive esigenze di soddisfare avendo cura di predisporre una quantità minima di parcheggi in funzione della capacità fruitiva dell'immobile.
3. Indipendentemente dalla competenza legislativa su determinate specie in merito alla necessità o meno del rilascio della concessione edilizia, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di esprimersi sul livello qualitativo della progettazione relativamente agli aspetti di decoro e di inserimento dell'opera progettata.
4. Per il Teatro Roma l'intervento edilizio ammesso è il restauro e risanamento conservativo.

## ARTICOLO 58

### ZONE FD - AREE PER L'IMPIANTISTICA TECNOLOGICA URBANA E PER I PUBBLICISERVIZI: ACQUEDOTTI, DEPURATORI, CIMITERI, CENTRALI ELETTRICHE, TELEFONICHE

1. Nelle aree adibite ad impiantistica tecnologica urbana è disposto che la progettazione venga elaborata tenendo di conto di particolari esigenze di carattere paesaggistico tendente alla massima eliminazione degli elementi produttori inquinamento visivo.
2. Negli impianti in cui particolari esigenze di rispetto di normative tecniche nonché, la natura stessa dell'impianto impongono l'uso di determinati materiali e strutture a forte inquinamento visivo è disposto che vengono realizzate appropriate opere di schermatura vegetale.
3. Ciascuna opera dovrà insistere su di un'area opportunamente recintata e di appropriata superficie per consentire la sosta e la manovra dei mezzi di servizio e di quelli di pronto intervento.
4. Fatta eccezione per gli impianti di potabilizzazione, di depurazione, cimiteriali, centrali elettriche e telefoniche individuati dal P.R.G. sono ammesse le reti distributive di ciascun servizio in tutto il territorio comunale coi relativi manufatti avendo cura, per questi ultimi, di seguire le norme di arredo via via disposte per ciascuna zona nelle presenti norme.
5. A tal fine è necessario ed opportuno che l'Amministrazione Comunale stipuli con gli Enti erogatori di servizi idonee convenzioni atte a stabilire la qualità e il decoro architettonico di ciascun manufatto pertinente a ciascun servizio.
6. Fino alla stipula delle suddette convenzioni è facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre particolari disposizioni di salvaguardia o di divieto.

## ARTICOLO 59

### ZONE FI - AREE PER L'ISTRUZIONE: ASILI NIDO, SCUOLE MATERNE, ELEMENTARI E MEDIE

1. Nelle aree per l'istruzione la realizzazione degli edifici scolastici è subordinata al rispetto delle apposite normative tecniche in vigore, ricomprendenti anche i rapporti di copertura con l'area intesi questi come minimi indispensabili.
2. La progettazione di tali edifici dovrà volgersi in modo particolare agli aspetti educativi e didattici anche del contenitore architettonico inteso questo non come mera somma di funzioni.
3. L'area circostante l'edificio dovrà essere progettata e realizzata come agente interattivo interno esterno della funzione educativa e didattica.

## ARTICOLO 60

### ZONE FS - AREE PER IL GIOCO E GLI IMPIANTI SPORTIVI

Generalmente aree destinate alla realizzazione di impianti e strutture idonee alla pratica dello sport o semplici impianti di gioco o idonee all'attrezzamento per spettacoli viaggianti.

L'intervento è ammissibile anche da parte di privati per le finalità del presente articolo subordinatamente alla stipula di apposita convenzione di cui alle presenti norme e in ordine specificatamente all'uso pubblico degli impianti.

Ogni area avrà a disposizione uno spazio parcheggi nella misura indicata dalle presenti norme.

Ogni singolo intervento consegue alle caratteristiche tecniche e normative delle federazioni e del CONI in relazione al numero dei partecipanti, alla categoria di appartenenza dell'impianto e al numero di spettatori comunque adeguatamente alle disposizioni legislative in vigore.

Per il parco sportivo (maneggio), riconoscimento delle situazioni derivanti dalla perimetrazione di aree esistenti. Potranno essere consentiti anche parcheggi sterrati sterrati senza alcun tipo di alterazione morfologica dei terreni nelle aree oggetto di ampliamento. Sono vietati incrementi volumetrici salvo eventuali servizi tecnici necessari allo svolgimento delle attività (servizi igienici, chioschi con strutture di tipo leggero ed amovibile).

## ARTICOLO 61

### ZONE FV - PARCHI DI QUARTIERE, URBANI, PIAZZE

Aree del cosiddetto vuoto urbano hanno il precipuo scopo di costituire spazi polmone, di respiro la cui progettazione deve essere improntata alla costituzione di elementi fondanti del percorso urbano che ad esso abbia riferimento di appartenenza (piazze) e non di separazione (parchi).

In genere dovrebbero costituire spazi di esaltazione di quelle relazioni tali per cui l'arredo è supporto aggregante di funzioni (recupero di piazze esistenti con edifici preesistenti) o costruzione di spazi (piazze nuove).

La progettazione è libera di esprimersi senza vincoli particolari tranne quello dei limiti dell'area a disposizione.

Appartengono a queste aree i parchi robinson e i giardini botanici e possono ricomprendere spazi culturali per mostre e spettacoli temporanei.

Non vengono assegnati vincoli volumetrici ma questi saranno consentiti nei limiti strettamente necessari all'uso giacché, non costituiscono tali aree spazi da riempire ma da organizzare.

Nella zona FV della cartografia di PRG alla Tavola P, ricompresa tra la Scuola Materna e il Distretto Sanitario in Donoratico è ammessa la duplice destinazione di Zona FC.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione di tipo D2.

Le sistemazioni a parchi urbani di Bolgheri dovranno essere eseguite senza alterazioni morfologiche dei luoghi e dei terreni, mantenendo e restaurando luoghi e manufatti di particolare valore testimoniale dell'epoca quali fonti, edicole, aree di rispetto di zone cimiteriali etc. .

Le sistemazioni a parchi urbani di Bolgheri dovranno essere eseguite limitando al massimo la superficie impermeabilizzata, in modo da non modificare significativamente il deflusso superficiale delle acque meteoriche .

## ARTICOLO 62 STRALCIATO

## ARTICOLO 63

### CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DELLE ZONE VINCOLATE

1. Le zone vincolate sono individuate in relazione alla natura e al tipo di vincolo.

#### VINCOLO PAESAGGISTICO E TUTELA AMBIENTALE

2. Comprende le zone individuate ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 e della Legge n. 431 del 1985.

3. Gli interventi ammessi sono quelli compatibili con le previsioni di P.R.G. previa autorizzazione degli Enti preposti.

4. Vengono assoggettati a vincolo paesaggistico anche i seguenti Viali:

- Viale dei Cipressi - tratto SS.1 Aurelia-Bolgheri.
- Viale dei Cipressi limitrofo a Villa Poggio.
- Via Borghese S.P.16 - tratto Podere Cerrone-Podere Grottine.
- Viali alberati insetiti nell'area ricompresa tra la ferrovia e il mare, tra la Fossa Camilla e la Fossa di Bolgheri rispettivamente est ovest nord e sud.
- Viale dei Cavalleggeri - tratto ricompreso tra S.P. 17 e podere La Bassa.
- Viale dei Pini - tratto tra Club Mediterranée Villa Donoratico.
- Viale dei Pini tra quello sopra Poggio alla Scala e Podere Le Colonne.

Per tali Viali valgono norme di salvaguardia e tutela salvo gli aspetti di natura fitosanitaria.

#### VINCOLO IDROGEOLOGICO

5. Comprende le zone individuate ai sensi del R.D. n. 3267 del 1923 e relativo regolamento di attuazione.

6. Gli interventi ammessi sono quelli compatibili con le previsioni di P.R.G. previa autorizzazione degli Enti preposti.

#### VINCOLO AREE BOScate

7. Comprende le zone elencate nella Legge Regionale Toscana n. 1 del 1990.

8. Gli interventi ammessi sono quelli tendenti alla ricostruzione e salvaguardia dell'area compatibili con le previsioni di P.R.G. nonché, con il Regolamento di Polizia Forestale.

#### VINCOLO DI TUTELA DELLE PINETE E COSTIERE

9. Comprende l'ambito geografico di applicazione della "Direttiva Regionale per l'uso della fascia costiera" (deliberazione del Consiglio Regionale n. 47 del 30/1/1990).

10 . Gli interventi ammessi sono quelli compatibili con le previsioni del P.R.G. risultanti dalla combinazione delle disposizioni contenute nella Direttiva e nella deliberazione del Consiglio Regionale Toscana n. 296 del 1988 relativamente alle Aree Protette, secondo la definizione degli atti di coordinamento degli strumenti urbanistici ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n. 74/1984

## SISTEMA REGIONALE DELLE AREE PROTETTE

11. Comprende le aree a, b, c, d, di cui alla Legge Regionale n. 52 del 1982 e definite nella deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana n. 296 del 1988 e successive modifiche e integrazioni.

- 12 Gli interventi ammessi sono quelli compatibili con le previsioni di P.R.G. risultanti dall'applicazione degli "Orientamenti generali sulla pianificazione territoriale e urbanistica con specifica considerazione dei valori paesaggistici e ambientali" di cui alla Legge Regionale n. 4 del 26/1/1990, mediante applicazione della D.C.R.T. 296/88.

## FASCE DI RISPETTO STRADALE

13. Tali zone sono sottoposte a vincolo d'inedificabilità assoluta e alle limitazioni stabilite con DPR 16/12/1992 n.495 e DPR 26/4/1991 n.147 secondo le definizioni del D.Lg. 30/04/1992 n.285.

14. Le fasce di rispetto stradale hanno profondità in relazione alla classificazione della strada e sono così suddivise nel territorio comunale:

### A. TERRITORIO EXTRAURBANO

- a) Superstrada Livorno - Grosseto, tipo B: 40 metri
- b) SS. n.1 Aurelia, tipo C: 30 metri
- c) SS. n.329 Bocca di Valle, tipo C: 30 metri
- d) SP. n.17 tipo C: 30 metri
- e) SP n.16 tipo C: 30 metri
- f) Strade comunali tipo F: 20 metri
- g) Strade vicinali d'uso pubblico, tipo F: 10 metri

### B. TERRITORIO URBANO

- a) Tipo B: 20 metri
- b) Tipo C: 10 metri

Nel territorio urbano prevalgono le limitazioni più restrittive dello strumento urbanistico.

15. Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree di svincolo.

16. La profondità si misura dal confine stradale.

17. Le fasce di rispetto si applicano anche nei limiti dei centri abitati definiti dal complesso delle previsioni di urbanizzazione del P.R.G. tendenti ad identificare un'area urbana omogenea come da provvedimento di Consiglio Comunale n. del

18. Salvo diverse indicazioni di P.R.G. per gli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione senza dar luogo a modifiche della destinazione d'uso, salvo per la finalità di controllo e di gestione della circolazione stradale.

19. Lungo le fasce di rispetto stradale sono ammessi interventi atti a realizzare aree di servizio alla circolazione stradale quali stazioni di erogazione di carburanti, spazi di sosta e parcheggi, attrezzature e non, opere pertinenti al controllo e gestione da parte degli enti proprietari, ad eccezione dei viali e strade che il P.R.G. dichiara di valore paesaggistico.

20. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa l'attuale utilizzazione del suolo. Ogni intervento è sottoposto al parere dell'ente competente.

#### FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO

21. Tali zone sono sottoposte a vincolo d'inedificabilità assoluta, fatti salvi gli interventi da parte dell'Ente Ferrovie dello Stato per finalità relative alla circolazione ferroviaria, al suo controllo e gestione.

22. La fascia di rispetto ferroviario si estende per una profondità di 30 metri a partire dal binario esterno nei tratti fuori stazione e ricomprende tutte le aree di proprietà dell'Ente.

23. Nelle fasce di rispetto ferroviario è ammessa l'attuale utilizzazione del suolo.

- Tali fasce di rispetto si estendono entro i limiti dei centri abitati.

#### FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

24. Lungo le linee di ALTA tensione insiste una zona di rispetto della profondità di metri 30 a partire dal cavo elettrico esterno.

25. In dette zone insiste il vincolo di inedificabilità assoluta.

26. E' ammessa l'attuale utilizzazione del suolo mentre è vietato l'allevamento di animali ancorché, tenuti allo stato brado.

27. Sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di ordinaria e straordinaria manutenzione. Sono vietati il cambio della destinazione d'uso in stalle per allevamenti di animali e case di abitazione.

#### FASCE DI RISPETTO DEL METANODOTTO

28. Lungo la condotta SNAM di adduzione del gas metano insiste una fascia di rispetto ad inedificabilità assoluta della profondità di metri 30 a cavallo della condotta medesima.

#### FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA E DELLE AREE ESONDABILI

29. Fatto salvo quanto previsto dalla Legge n. 431 del 1985 relativamente ai corsi d'acqua pubblica, tutti i corsi ancorché, non ricompresi in detti elenchi ma che rivestono importanza ai fini della regimazione superficiale delle acque meteoriche riconosciute come fosse di drenaggio orografiche naturali, ad esclusione quindi di quelle derivate dalla coltivazione agricola, sono sottoposti ad un vincolo d'inedificabilità assoluta per una profondità di metri 20 a partire dal ciglio di sponda.

30. Tale limite è esteso a tutta la zona riconosciuta esondabile dalle cartografie geologiche di P.R.G.

31. Salvo diverse indicazioni di P.R.G. nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle aree esondabili è ammessa l'attuale utilizzazione del suolo fatta eccezione per i movimenti di terra tendenti all'abbassamento del livello attuale dei terreni e alla costruzione di discariche di qualsiasi materiale.

32. Salvo diverse indicazioni di P.R.G. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di demolizione, ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione e restauro conservativo senza dar luogo a modifiche della destinazione d'uso.

#### ZONE SALMASTRE E DI LIMITAZIONE DEGLI EMUNGIMENTI

33. Lungo la costa marittima per una profondità media di 500 metri a partire dalla battigia è vietata la perforazione di nuovi pozzi di qualsiasi uso. Tale fascia è estesa ai limiti della zona individuata salmastra nelle carte geologiche di P.R.G.

34. Oltre tale fascia, fino al limite della ferrovia Pisa-Roma sono limitati gli emungimenti delle acque di falda a scopi agrari ad 1 litro al secondo per ettaro e per usi civili di 50 litri al giorno per abitante servito.

35. Gli interventi ammessi in tali zone sono quelli compatibili con le previsioni di P.R.G. e con le prescrizioni geologiche.

#### ZONE DI RISPETTO DEGLI ACQUEDOTTI CIVILI

36. Per un raggio di 200 metri a far centro dalle opere di captazione e quelle di accumulo e adduzione a cielo aperto, oltre al vincolo di inedificabilità assoluta sono vietati movimenti di terra e scarichi sul suolo e nel sottosuolo di ogni genere, ivi compreso l'uso di diserbanti e concimi chimici e organici.

37. Dette zone sono sottoposte al controllo perpetuo dell'autorità sanitaria competente che può imporre ogni e qualsiasi altra limitazione.

#### ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

38. Per una profondità di metri 100 a partire dal limite esterno dell'area cimiteriale insiste una fascia di rispetto ad inedificabilità assoluta.

39. In tali zone è ammessa l'attuale utilizzazione del suolo, la realizzazione di spazi di contorno e attrezzature di supporto ai servizi cimiteriali.

40. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

#### ZONE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

41. In tali zone insiste il vincolo d'inedificabilità assoluta per una profondità di 100 metri a partire dal limite dell'area occupata dall'impianto tecnologico.

42. Fatte salve le previsioni compatibili di P.R.G. sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di ordinaria e straordinaria manutenzione.

#### DEMANIO MARITTIMO

43. Lungo la costa marittima per la profondità media dell'attuale fascia di spiaggia fino alla linea di demarcazione demaniale risultante dalle mappe catastali, è fatto divieto assoluto di edificabilità fatta eccezione per i servizi di spiaggia e quelli connessi all'attività di balneazione risultanti dalle previsioni di P.R.G. Oltre tale demarcazione insiste una fascia di rispetto della profondità di mt. 30 entro la quale ogni intervento è sottoposto al parere della Capitaneria di Porto competente.

#### FASCE DI RISPETTO SISMICO

44. Qualsiasi costruzione che abbia attinenza all'uso pubblico o rivesta carattere pubblico, ivi compresi manufatti relativi a impianti tecnologici quali serbatoi pensili,

tralacci etc., gli edifici di abitazione, quelli ad uso industriale, commerciale, artigianale, alberghiero, comunque prospettanti su vie e spazi pubblici, comportano il rispetto delle distanze di cui al punto C3 del D.M. 24 Gennaio 1986.

## ZONE DI VERDE PRIVATO

45. Le zone di verde privato sono vincolate alla inedificabilità assoluta e alla inibizione di trasformazione e modifica dei luoghi, con preservazione e sviluppo dei sistemi vegetali esistenti.

46. Le zone di verde privato hanno finalità di preservazione di un micro sistema organico. Gli edifici esistenti ricadenti in tali zone sono soggetti ad interventi di sola ordinaria, straordinaria manutenzione e restauro conservativo.

## CASSE DI COLMATA

Le aree in depressione, esondabili per compensazione, sottoposte ad utilizzazione secondo le indicazioni di PRG, devono essere preventivamente ricaricate mediante di 80 cm rispetto all'attuale piano di campagna.

Dette aree sono sottoposte a classe di fattibilità 4 di cui al successivo articolo 63.

## SUDDIVISIONE IN ZONE ACUSTICHE DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai fini della previsione dell'inquinamento acustico il territorio comunale è suddiviso in zone in attuazione del disposto del D.P.C.M. 1/3/1991.

Il rapporto confinante tra una zona e l'altra non può essere superiore ad 1 grado di differenza.

## CENTRI ABITATI

Si assume la definizione esposta nel Nuovo Codice della Strada. Il centro abitato è il complesso delle previsioni urbanistiche che lo delimitano e lo separano dalle aree extraurbane.

## ZONE A DISPOSIZIONE PER LA MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

Fermo restando le previsioni di P.R.G. nelle aree perimetrale sono ammessi gli interventi necessari alla messa in sicurezza idraulica nonché le opere necessarie ai raccordi stradali.

Le opere idrauliche dovranno essere realizzate in conformità al P.A.I. utilizzando preferibilmente, tecniche di ingegneria naturalistica.

## ARTICOLO 64

### AREE PER LO SVOLGIMENTO DI SPETTACOLI VIAGGIANTI

1. Nella cartografia di P.R.G. le aree destinate allo svolgimento di spettacoli viaggianti, ai sensi della legge n. 337 del 1968, vengono ricomprese nelle zone FS.
2. Tali aree devono essere organizzate in modo idoneo per l'accoglimento degli impianti con particolare riguardo alla dotazione di elettricità, scarichi fognari e prese di acqua potabile oltre alla previsioni di servizi igienici al pubblico, e parcheggi.
3. In attesa che il Comune attrezzi le aree di cui sopra il Sindaco può autorizzare lo svolgimento di spettacoli itineranti anche in aree diverse con esclusione comunque delle zone FA e FB e comunque nell'ambito delle zone F di P.R.G.
4. Sono fatte salve dalla presente norma le aree a ciò destinate interne a villaggi turistici e campeggi.

## ARTICOLO 65

### CLASSIFICAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Il territorio comunale, classificato sismico di 2° categoria, è suddiviso in 4 classi di fattibilità sismica ai sensi della Direttiva della Regione Toscana n. 94/85.

2. Per ogni classe vengono di conseguenza indicate le indagini geologiche di supporto agli interventi ammessi dal P.R.G.

#### CLASSE 1 - FATTIBILITA' SENZA LIMITAZIONI

3. Aree le cui caratteristiche geologico-tecniche e morfologiche non inducono a limitazioni di sorta e vi siano improrogabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotti dalla sollecitazione sismica.

4. In queste aree sono sufficienti indagini geotecniche puntuali.

#### CLASSE 2 – FATTIBILITA' ALTA

5. Aree con discreta stabilità d'insieme senza fenomeni apparenti di dissesto geomorfologico o idrogeologico.

6. In queste aree sono sufficienti indagini geologiche e geognostiche puntuali.

#### CLASSE 3 - FATTIBILITA' CONDIZIONATA

7. Aree in cui non sono presenti fenomeni attivi ma che le condizioni geologico-tecniche e morfologiche inducono a ritenere che i terreni si trovano a livello di equilibrio limite eventualmente interessati da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica, esondazione e instabilità.

8. Ogni modificazione deve essere accompagnata da approfonditi studi geologici estesi a livello dell'area nel suo complesso e di quelle circostanti.

#### CLASSE 4 - FATTIBILITA' LIMITATA

9. Aree interessate da fenomeni di dissesto attivo: frane, erosione, subsidenza, acclività >40%.

10. Aree in cui è sconsigliato l'intervento edificatorio o modifiche dell'assetto geologico attuale.

11. Per gli eventuali interventi ammessi dal P.R.G. le indagini geologiche devono essere finalizzate al risanamento e alla bonifica.

12. Per gli interventi ammessi dal P.R.G. che dovessero ricadere contemporaneamente in aree iscritte in più classi, le indagini geologiche devono essere condotte secondo le indicazioni della classe più elevata.

## ARTICOLO 66

### CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale è suddiviso in classi di rumorosità ai sensi del D.P.C.M. 1991.

Il Sindaco, sentita l'USL competente, è l'autorità competente ad emettere provvedimenti in deroga e regolamentari secondo le disposizioni vigenti comunque non in contrasto con le destinazioni d'uso del presente P.R.G.

## ARTICOLO 67

### FACOLTA' DELLA GIUNTA COMUNALE

E' facoltà della Giunta Comunale emettere interpretazioni autentiche sul P.R.G., sulle N.T.A. e sul Regolamento Edilizio là dove emergessero rilevanti contrasti di interpretazione anche in relazione ad altri regolamenti comunali comunque subordinati e tenendo di conto di quanto affermato all'art. 18 delle presenti norme. Tale facoltà sarà espressa dalla Giunta Comunale mediante l'assunzione di un provvedimento ampiamente motivato e illustrato con schemi tecnici e alla sua esecutività tale provvedimento sarà inserito nella raccolta delle Norme di Piano e di Regolamento quale parte integrante e sostanziale. Non sono ammesse interpretazioni in deroga.

## ARTICOLO 68

### DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEL P.R.G.

Il presente P.R.G. si compone delle Tavole 2.1 in scala 1:10000 delineante la struttura generale del piano; delle Tavole 2.2 in scala 1:5000 di definizione del quadro di insieme delle previsioni; delle Tavole in scala dei vincoli di inedificabilità assoluta; delle Tavole in scala dei vincoli sovraordinati; della carta di fattibilità geologica; delle Tavole in scala 1:2000 sui centri urbani; delle presenti Norme Tecniche di Attuazione integrate dal Regolamento Edilizio.

Gli altri documenti cartografici: degli approfondimenti conoscitivi; della relazione illustrativa; degli studi geologici e litotecnici, fino alla carta di pericolosità, gli studi e relazioni sugli esercizi turistici costituiscono invece documentazione di supporto e ragione delle motivazioni per cui si è finiti alla formulazione tecnica elencata al primo capoverso.

ART. 69  
(INTRODOTTO CON VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 64/95)

ZONE E - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DELLE AREE AD ESCLUSIVA O  
PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

PRINCIPI GENERALI

1. Le zone E del territorio comunale sono destinate alla produzione agricola e forestale e alle attività ad esse connesse ed integrative.

2. Tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme riguardano la destinazione di annessi agricoli, abitazioni, servizi, infrastrutture, attività agrituristiche, e disciplinano le destinazioni in ordine a nuove edificazioni, a interventi sul patrimonio edilizio esistente, alle trasformazioni territoriali.

Per ogni intervento ricadente all'interno delle aree S.I.R. della Rete Ecologica Regionale dovrà essere presentato opportuno e dettagliato studio di incidenza.

3. E' consentita l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e valorizzazione del territorio, ivi comprese le attività di fruizione delle aree rurali per il tempo libero, anche attraverso la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di attrezzature a carattere precario, tettoie in legno con copertura in scopa, la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone ed il mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente.

4. La necessità di realizzazione degli interventi dovrà essere dimostrata secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 64/94 nonché dal Piano Territoriale di Coordinamento, ai fini della classificazione geologica dovrà intendersi che la zona interessata dovrà essere considerata in classe di fattibilità uguale alla classe di pericolosità.

5. Per tutto quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si seguono le indicazioni e le procedure stabilite dalla suddetta Legge Regionale salvo le parti più restrittive qui introdotte.

6. A far data dall'adozione delle presenti norme e relativamente alla loro finalità è vietata ogni forma di frazionamento delle unità colturali vigenti ai sensi dell'articolo 846 del Codice Civile e della Legge 3/6/1940 n. 1078 in assenza del P.M.A.A. approvato o purché previsti dalla vigente normativa.

7. Nelle zone agricole è vietato il deposito di materiali e il ricovero di mezzi che non siano pertinenti alla conduzione agraria fatte salve le autorizzazioni già rilasciate per rimessaggio roulotte in termini di numero e superficie occupata, nonché eventuale specifica normativa di settore.

8. Sono soggetti a dichiarazione di inizio attività gli interventi relativi alla installazione di impianti biotecnologici di natura eolica, solare, di riciclaggio dei rifiuti e delle deiezioni animali pertinenti alla produzione di energia.

9. Nei fondi con parametri e superfici inferiori a quelle previste dalla L.R. o P.T.C., è vietata la realizzazione di vasche per irrigazione e qualsiasi trasformazione del suolo non riconducibile alle ordinarie lavorazioni agricole.

10. Ai fini della conservazione dei valori ambientali e degli assetti idrogeologici, valgono oltre che alle presenti norme i disposti del Regolamento di Polizia Rurale. La localizzazione di carbonaie è ammessa solamente nelle aree agricole boscate, dovranno essere poste a distanza non inferiore a ml. 200 da fabbricati d'abitazione e posizionate tenendo conto dei venti dominanti.

11. E' prescritto il mantenimento ed il ripristino delle aree boschive, la conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, cacuminali ecc.), il divieto di impianto di essenze estranee ed infestanti. E' consentita l'introduzione di essenze arboree e cespugliose autoctone finalizzate alla tutela della fauna, la ricostruzione delle alberature lungo le strade, il mantenimento e ripristino all'interno dei boschi dei percorsi pedonali e la conservazione di elementi di particolare interesse quali filari di alberi, cespugli e canneti. Compongono il sistema vegetazionale i terreni interessati dalle cenosi vegetali definite: querceto misto a cerro, querceto misto a roverella, formazioni miste, boschi di sclerofille sempreverdi, boschi planiziali mesofili di caducifoglie, formazioni ripariali, pinete, boschi a robinia, castagneti, querceto misto a rovere e vegetazione palustre.

12. I programmi di miglioramento agricolo ambientale avranno valore di Piano Attuativo nel caso di realizzazione di nuove abitazioni rurali di volumetria superiore a mc. 600, attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimento di volumetrie e per quelli eccedenti i limiti prestabiliti (oltre i limiti dimensionali Cap. 4 punto 33 e tipologici Cap.11 punto 1) e per gli annessi agricoli eccedenti i parametri prestabiliti (limiti dimensionali Cap. 1 punto 15 e tipologici Cap.11 punto 2) oltre a quelli di carattere produttivo.

### Cap.1 - ANNESSI AGRICOLI

13. Sono definiti annessi agricoli le costruzioni necessarie e pertinenti alla conduzione agricola nell'ambito di ciascuna azienda: i locali per il magazzinaggio e confezionamento dei prodotti, i locali di ricovero degli attrezzi e mezzi d'opera, le tettoie (escluso quelle in oggetto agli edifici), le stalle per il ricovero degli animali, le concimaie, le cantine vinicole, le serre, gli impianti di acquacoltura.

14. La necessità di realizzazione di tali annessi deve essere dimostrata mediante la redazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale. Sono ammessi P.M.A.A. consortili.

15. La realizzazione di annessi agricoli potrà avvenire mediante concessione diretta sulla base di 50 mq. di superficie utile per ettaro per aziende agricole aventi

estensione fino a 10 ettari e di mq. 25 di superficie utile per ettaro per la parte eccedente, fino ad un massimo di 1000 mq. con le caratteristiche tipologiche di cui ai successivi articoli. In tali computi sono inclusi gli annessi esistenti, mentre sono escluse le serre.

16. L'installazione di manufatti precari è consentita esclusivamente agli imprenditori agricoli iscritti nell'Albo provinciale che conducono aziende con superfici fondiari minime non inferiori a quelle previste dalla L.R. o P.T.C., con le caratteristiche tipologiche di cui ai successivi articoli, per un periodo non superiore ad un anno, trascorso il quale si applica il Titolo primo della L. 47/85.

17. Per le aziende che non raggiungono le superfici minime colturali, è consentita la costruzione di annesso agricolo di mq. 30 di superficie utile, purché la superficie aziendale risulti superiore ad un ettaro con le caratteristiche tipologiche di cui ai successivi articoli, previa presentazione di P.M.A.A. e stipula di relativa convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

## Cap.2 - OPERE DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO

18. Le opere di miglioramento fondiario sono costituite da quegli interventi pertinenti alla dotazione infrastrutturale dell'azienda quali: sistemi d'irrigazione per condotte e relative opere di captazione delle acque dal sottosuolo, vasche di preriscaldamento delle acque d'irrigazione, fosse di scolo e di regimazione delle acque superficiali, sistemi di drenaggio artificiali e muretti a retta o di contenimento dei terrazzamenti.

19. I livellamenti fondiari sono ammessi su terreni aventi una pendenza media non superiore all'1% e una profondità media di livellamento non superiore a 50 cm., là dove tali opere non si interconnettono con i capifosso di scolo e con i viali alberati esistenti, gli interventi che superano i parametri sopra citati, potranno essere autorizzati previa presentazione di studi e relazioni che dimostrino l'ininfluenza idrogeologica, idraulica e di compatibilità ambientale.

20. Possono essere modificati i sistemi di coltivazione e apportate modifiche alla quadratura dei campi.

21. Costituiscono opere di miglioramento fondiario i rimboschimenti. Sono vietati: i disboscamenti, l'espianto di olivete salvo il rimpianto a vigna.

22. Gli interventi di sistemazione idraulico - agraria sono vietati nelle zone di pertinenza delle aste naturali di drenaggio.

23. Sono ammesse recinzioni realizzate con siepi di essenze locali, sono ammesse installazioni di retrostante rete metallica nelle aree di pertinenza dei fabbricati ad uso abitativo, sono ammesse inoltre recinzioni in rete metallica per le aree di allevamento animali delle aziende agricole. In tutti i casi è vietata l'installazione di filo spinato e la realizzazione di recinzioni in muratura. Sono ammesse inoltre recinzioni temporanee in rete metallica e sostegni in legno per la

difesa delle produzioni, dove siano accertati possibili danni dall'Ufficio Agricoltura della Provincia.

24. La realizzazione di pozzi che captano falde idriche confinate, a qualunque scopo destinati, è vietata nell'area compresa tra la ferrovia ed il mare. La realizzazione di nuovi pozzi esternamente alla direttiva "fascia costiera" è subordinato a piano urbanistico attuativo.

25. E' ammessa la realizzazione di invasi di accumulo delle acque superficiali per scopi irrigui nel rispetto della normativa di settore e previa valutazione di compatibilità ambientale.

26. E' vietata l'eliminazione ed il tombamento (comprendente anche intubamento, con esclusione dei tratti necessari per la realizzazione di accessi carrabili) di fossi e fossette naturali di scolo delle acque superficiali.

### Cap.3 - ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI

27. Costituiscono a tutti gli effetti attività produttiva tutte le attività di trasformazione dei prodotti agricoli locali che non abbiano specifica pertinenza col fondo agrario e che eccedono la capacità produttiva dello stesso e ad esso non collegate: i caseifici, i conservifici, i frantoi, cantine vinicole, gli allevamenti intensivi, gli zuccherifici, ecc.

28. La realizzazione di tali impianti, anche mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa mediante redazione di Piano Attuativo, nel quale dovranno essere descritti i processi produttivi e le quantità lavorate.

29. La realizzazione di tali impianti è subordinata inoltre alla verifica di compatibilità ambientale costituita da: effetti visivi (ingombri, opere di trasformazione dei luoghi connesse alle opere, distanze, presenza d'impianti tecnologici preminenti); effetti indotti (viabilità, utilizzazione delle acque, scolo delle acque, emissione di fumi, rumori).

### Cap.4 – NUOVE ABITAZIONI

30. La realizzazione di nuove case di abitazione in zona agricola è commisurata alla effettiva necessità dell'imprenditore agricolo del fondo, dimostrata attraverso la formazione del P.M.A.A. ai sensi di legge.

31. La costruzione di nuove case di abitazione rurali è vietata nelle aree di tutela ambientale, nelle aree agricole paesistiche e nelle aree boscate.

32. Non è ammessa la realizzazione di nuove case di abitazione qualora sul fondo insista un edificio avente la stessa destinazione ancorché degradato.

33. Per le nuove case di abitazione è consentita una superficie utile di 110 mq. Per un nucleo familiare di n.4 persone, con un massimo di superficie per accessori non superiore al 15%. Nel caso di nuove costruzioni eseguite con i criteri della bioarchitettura la superficie utile consentita è di mq. 120. E' consentito incrementare la superficie utile di mq. 16 per ogni componente in più entro il 3

grado di parentela, fino ad un massimo di mq. 32. Tale incremento non può comportare la realizzazione di unità abitative autonome.

34 La minima unità d'intervento è stabilita dalla Legge Regionale o Piano Territoriale di Coordinamento.

35. E' ammessa la realizzazione di n.1 casa di abitazione per dipendenti agricoli con compiti di sorveglianza per aziende agricole aventi salariati fissi con estensione minima di 50 ettari. Tale abitazione non potrà avere superficie utile inferiore a 65 mq.

#### Cap.5 - INFRASTRUTTURE E SERVIZI

36. Nelle zone E sono ammessi interventi di realizzazione di infrastrutture relativamente a: condotte idriche e fognarie, gasdotti, elettrodotti, linee telefoniche, e impianti di trasformazione dell'energia elettrica da media a bassa tensione. Sono ammessi la realizzazione di pozzi ad uso idropotabile in loc. Campi al Mare denominati pozzo n. 6, pozzo n. 7, pozzo n. 8 e pozzo n.9. ed in loc. Diambra pozzo n. 4 e pozzo n. 5 .

37. Tutti gli interventi connessi a dette opere infrastrutturali dovranno connotarsi senza produrre inquinamento visivo delle forme e delle immagini del paesaggio. A tale scopo le presenti norme dettano limitazioni agli interventi che interessano aree di rilevante effetto paesistico ambientale.

38. E' vietata la costruzione di nuova viabilità, salvo che per interventi di difesa del suolo. E' prescritta la conservazione e manutenzione della viabilità esistente, compresa quella poderale. E' vietato eseguire recinzioni che possono interrompere la viabilità minore, purché sia stata inserita nell'elenco delle strade di uso pubblico.

#### Cap.6 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

39. Il patrimonio edilizio esistente è classificato in categorie, gli interventi di ristrutturazione dovranno uniformarsi alle tipologie costruttive di cui ai successivi articoli, in termini architettonici che di finiture esterne, sono inoltre ammessi la localizzazione di Piani di Recupero ai sensi della L.R. 59/80 :

Edifici e complessi di I categoria: Rilevante valore storico, architettonico e ambientale.

- a) Gli interventi ammessi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio in tutte le sue componenti architettoniche, ivi compresi i materiali, limitatamente agli interventi della Categoria D1 della L.R. 59/80.
- b) Il restauro di tali complessi potrà prevedere destinazioni d'uso diverse da quelle attuali purché ricomprese tra quelle compatibili.
- c) Gli interventi di cui all'art.26 della L.47/85 e alla D.I.A. di cui all'Art.4 della L.493/93 sono soggetti ad autorizzazione.

- d) Sono ricompresi in I categoria, tabernacoli, immagini sacre ecc. seppur non censiti.

Edifici e complessi di II categoria: Valore storico, architettonico, ambientale e di interesse tipologico:

- a) Per questi edifici sono consentiti gli interventi fino alla Categoria D2 della L.R. 59/80 ad eccezione della costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente ed il rialzamento dell'ultimo piano.  
b) Il restauro di tali complessi potrà prevedere destinazioni d'uso diverse da quelle attuali purché ricomprese tra quelle compatibili.

Edifici e complessi di III categoria: Valore di interesse tipologico:

- a) Per questi edifici è prescritta la conservazione dell'involucro esterno anche mediante interventi che ne ripristinino l'aspetto originario.  
b) Su tali edifici sono consentiti gli interventi fino alla Categoria D2 della L.R. 59/80 ad eccezione della costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente ed il rialzamento dell'ultimo piano ed interventi fino alla Categoria D3 della L.R. 59/80.  
c) Il restauro di tali complessi potrà prevedere destinazioni d'uso diverse da quelle attuali purché ricomprese tra quelle compatibili.  
d) Sono ricompresi in III categoria, i fabbricati costruiti antecedentemente il 1940, seppur non censiti.

Edifici e complessi non ricompresi in Categoria:

Per questi edifici gli interventi sono disciplinati dalla L.R. 64/95 e dalle presenti norme.

40. Non è consentita la demolizione degli edifici inseriti in categoria.

41. E' consentita la demolizione di corpi di fabbrica costituenti superfetazioni o di annessi addossati all'edificio principale. E' consentita la ricostruzione di tali volumi ricomprendendoli anche nell'organismo principale se con esso compatibili. Tale possibilità non è consentita per i fabbricati in I Categoria.

42. E' consentita per gli edifici non inseriti in categoria nell'ambito della ristrutturazione edilizia, la demolizione preordinata ad una fedele ricostruzione, in termini di ubicazione, volumetria, altezza e destinazione d'uso, nonché la ristrutturazione urbanistica, purché nell'ambito della stessa zona omogenea. La ricostruzione dovrà avvenire con le caratteristiche costruttive di cui ai successivi articoli e dovrà interessare aree di resede già utilizzate od urbanizzate.

43. Sono consentiti ampliamenti senza la presentazione del P.M.A.A. per i fabbricati rurali destinati alla residenza, fino al raggiungimento dei limiti dimensionali previsti dal comma 33 con incremento massimo di 100 mc.. Non sono ammessi senza la presentazione del P.M.A.A ampliamenti degli annessi agricoli, con esclusione di quelli necessari per la realizzazione di un servizio igienico in quelli precedentemente privi.

44. E' consentita la realizzazione di autorimesse nell'area di pertinenza dell'edificio, purché i nuovi manufatti si richiamaio ai caratteri dell'edilizia rurale, la superficie di tali manufatti non potrà essere superiore a mq. 20 utili per ogni unità abitativa, con le caratteristiche costruttive di cui ai successivi articoli. La costruzione dovrà essere vincolata permanentemente a tale destinazione, mediante atto unilaterale d'obbligo.

45. Per gli edifici con destinazione d'uso non agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 64/95 sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e per i fabbricati di abitazione non inseriti in categoria ampliamenti fino al raggiungimento di 240 mc.

46. In caso di cambiamento della destinazione rurale degli edifici esistenti nelle zone agricole, anche in assenza di opere edilizie, è richiesta l'autorizzazione, ai sensi della L.R. 39/94.

47. Negli edifici per i quali è consentito il mutamento della destinazione d'uso, sono ammessi riusi esclusivamente per destinazioni residenziali e mediante Piani di Recupero per destinazioni turistico ricettive, di ristorazione e di interesse pubblico. Le dimensioni delle aree di pertinenza per i fondi agricoli che non raggiungono i parametri minimi della L.R. 64/95 o P.T.C. e comunque considerati improduttivi, sono pari all'intera superficie aziendale. E' ammesso inoltre mediante piano urbanistico attuativo il mutamento della destinazione d'uso per attività di pensione per animali, la costruzione dovrà avere distanza dai confini di proprietà non inferiore a ml. 500.

48. E' introdotta la tipologia di centro aziendale, così denominati quell'insieme di edifici insistenti su una area intera di pertinenza che raggruppano il complesso di funzioni connesse alla conduzione agricola e relative all'attività amministrativa, commerciale, residenziale, di rappresentanza e accoglienza dei visitatori (foresteria), tecnica e agrituristica.

49. Nei Centri Aziendali risultanti e individuati da piani di utilizzazione aziendale, miglioramento e sviluppo, già convenzionati o obbligati ai sensi della Legge Regionale Toscana 10/79 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia atti a definire, specificare, razionalizzare e riorganizzare il complesso delle funzioni ivi svolte mediante progetti riferiti all'intera area di pertinenza che ne costituisce l'unità minima di intervento.

50. Gli edifici che alla data di entrata in vigore delle presenti norme non risultano regolarmente costruiti o che non risultino catastalmente accampionati e per i quali non è stata presentata istanza di condono edilizio si intendono non esistenti sui quali è ammesso solo intervento di demolizione, fatto salvo l'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 13 della Legge 47/85 ove non ostino motivi di carattere ambientale e paesistico.

51. La trasformazione di annessi agricoli a fini abitativi è ammessa per quegli edifici non inferiori a 180 mc.

52. Le unità abitative ricavabili dall'intervento di ristrutturazione non dovranno essere inferiori a 240 mc.

53. La trasformazione di edifici rurali a fini agrituristici è regolata dalla L.R. 17/10/1994 n.76.

54. Per i complessi edilizi Campastrello, Porcilaia, Greppi Cupi e Palone è consentito il mutamento della destinazione d'uso, esclusivamente per destinazioni turistico ricettive, di ristorazione e di interesse pubblico, mediante redazione di Piano di Recupero, secondo le procedure previste dalla L.R. 64/95 per le deruralizzazioni.

55. E' ammessa l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per la promozione e valorizzazione dei prodotti tipici e dell'attività agricola locale, anche funzionalmente non legati alla singola azienda agricola. Per tale utilizzazione è ammessa la realizzazione di strutture correlate e pertinenziali con il fabbricato principale, qualora tali realizzazioni interessino edifici inseriti in categoria è prescritto il parere della Soprintendenza di Pisa.

#### Cap.7 – PISCINE ED ATTREZZATURE

56. E' ammessa la realizzazione di piscine private all'aperto completamente interrato e piccole attrezzature sportive quali campi polivalenti (campi da tennis, calcetto, palla a volo ecc.) nelle corti di pertinenza degli edifici, senza la creazione di volumetrie fuori terra anche per impianti tecnologici e con finiture che si integrino con il contesto ambientale in cui vengono realizzati, con il divieto di abbattimento di piante e dell'utilizzo dell'acqua del pubblico acquedotto. La localizzazione degli impianti dovrà uniformarsi alla morfologia del terreno, al fine di ridurre al minimo i movimenti di terra necessari e le relative opere di contenimento, le caratteristiche tipologiche degli impianti dovranno essere desunte dagli elementi fisici e morfologici del paesaggio (orditura, curve di livello ecc.).

#### Cap.8 – AGRITURISMO

57. Non sono ammesse nuove costruzioni per finalità agrituristiche.

58. L'attività agrituristiche potrà essere svolta dagli iscritti all'Albo degli Imprenditori Agrituristici.

59. E' consentito su tutto il territorio ad esclusiva o prevalente funzione agricola, il superamento del limite di n.30 posti letto per azienda. Nelle aree agricole paesistiche e boscate è ammesso l'agricampeggio, la realizzazione delle piazzole non dovrà comportare movimenti terra ed abbattimento di alberature.

#### Cap.9 - ZONIZZAZIONE

60. In linea con quanto disposto sopra sono individuate specifiche sottozone e per ognuna di esse le trasformazioni ammissibili:

AREE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE - Individua le parti del territorio agricolo con significative emergenze storiche ed ambientali, in cui l'introduzione di trasformazioni territoriali sono ritenute incompatibili.

AREE AGRICOLE PAESISTICHE - Individua le parti del territorio agricolo storicizzato in cui l'introduzione di trasformazioni territoriali generalizzate crea disturbo all'equilibrio paesaggistico ambientale.

AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - Individua le parti del territorio agricolo comunale suscettibili di trasformazioni territoriali generalizzate.

AREE AGRICOLE ADIACENTI AI TERRENI URBANIZZATI –ORTI PERIURBANI- Individua le parti del territorio agricolo comunale nelle quali la polverizzazione colturale ha assunto finalità diverse dalla specifica produzione agricola di carattere aziendale e si individuano come zone di aggregazione con funzione sociale.

AREE AGRICOLE BOSCADE - Individua le parti del territorio agricolo comunale a prevalente carattere boschivo.

## Cap.10 - VINCOLI

61. E' vietata la costruzione di qualsiasi manufatto con esclusione di quelli di interesse pubblico nelle aree:

- con vincolo paesaggistico L. 1497/39 e L. 431/85, escluse le opere complementari e pertinenziali
- per una profondità di ml. 20 dai corsi d'acqua ancorché non dichiarati pubblici
- per una profondità di ml. 30 a partire dai binari FF.SS.
- per una profondità di ml. 30 dalle linee elettriche di alta tensione
- nelle aree riconosciute esondabili dalle cartografie geologiche di P.R.G.
- per un raggio di ml. 200 dagli impianti di pubblico acquedotto
- per un raggio di ml. 100 dalla cinta muraria dei cimiteri pubblici e privati
- per un raggio di ml. 100 dagli impianti di depurazione

Per una profondità di ml. 100 dalla S.P. Bolgherese nel tratto compreso tra La Fossa di Bolgheri e Loc. La Fornace, sono vietate nuove costruzioni. Sono ammessi interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti come disciplinati dal Cap. 6 del presente articolo, da realizzarsi completamente interrati e che ad ultimazione dei lavori non si abbiano modifiche visive dell'attuale stato dei luoghi. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento anche fuori terra delle cantine vitivinicole esistenti, nell'ambito di P.M.A.A. che comprendano una riqualificazione ambientale dell'insediamento.

Per i vincoli derivanti da normativa speciale, si applica tale normativa, salvo le parti più restrittive qui introdotte.

## Cap.11 - TIPOLOGIE

## CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE PER I NUOVI EDIFICI RURALI SOGGETTI A CONCESSIONE DIRETTA

### 1. Edifici ad uso abitativo.

- a) Altezza massima pari a due piani fuori terra
- b) Copertura a capanna con pendenza massima del 30%
- c) Le strutture fuori terra dovranno essere realizzate in muratura tradizionale (pietrame o laterizio)
- d) Non è consentita la realizzazione di terrazzi in aggetto
- e) È ammessa la costruzione del portico, limitatamente ad un solo prospetto dell'edificio (non quello principale), dovrà avere le caratteristiche estetiche proprie della carraia; in particolare i pilastri dovranno essere realizzati in mattoni facciavista o intonacati, la copertura dovrà essere a falda unica con orditura lignea e manto in coppo/tegola; il prospetto frontale del portico dovrà mettere in evidenza le travi in legno di collegamento tra pilastro e pilastro con aggetto di travicelli e mezzane a facciavista e sui prospetti laterali potrà essere realizzato un arco a tuttosesto
- f) Le facciate dovranno essere in pietra facciavista o intonacate a calce a grana fine o media, le stuccature dei giunti a facciavista dovranno essere realizzate con sabbie gialle; gli intonaci dovranno, se non tinteggiati, essere realizzati con terre coloranti
- g) Sul fronte principale dovrà essere posta epigrafe riportante la denominazione del podere
- h) Le eventuali scale esterne dovranno richiamarsi alla tipologie tipiche locali degli edifici rurali, in particolare i prospetti dovranno essere realizzati in muratura piena
- i) Le finiture esterne quali, pavimenti, rivestimenti, soglie e davanzali, dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali naturali tipici del luogo
- j) Non sono consentiti rivestimenti esterni e zoccolature delle facciate
- k) Gli aggetti di gronda dovranno essere realizzati con mezzane in cotto facciavista
- l) Le gronde ed i pluviali dovranno essere in rame
- m) Le canne fumarie ed i comignoli dovranno essere rivestiti in pietra o cotto o intonacate e tinteggiate dello stesso colore del fabbricato
- n) Gli infissi esterni dovranno essere in legno o ferro, del tipo alla toscana, con verniciature opache satinare; quali dispositivi di oscuramento sono consentite esclusivamente persiane alla fiorentina o viareggina con le caratteristiche di finitura sopradette
- o) Le nuove costruzioni non potranno superare la linea dei crinali
- p) Eventuali depositi di GPL dovranno essere completamente interrati
- q) Il sistema di smaltimento delle acque reflue dovrà essere realizzato mediante impianto di depurazione o impianto di fitodepurazione

### 2. Annessi agricoli

- a) Altezza massima fuori terra ml. 3.00 media.
- r) Copertura a capanna con pendenza massima del 30%
- b) Le strutture fuori terra dovranno essere realizzate in muratura tradizionale (pietrame o laterizio)

- c) È ammessa la costruzione del portico, limitatamente ad un solo prospetto dell'edificio (non quello principale), dovrà avere le caratteristiche estetiche proprie della carraia; in particolare i pilastri dovranno essere realizzati in mattoni facciavista o intonacati, la copertura dovrà essere a falda unica con orditura lignea e manto in coppo/tegola; il prospetto frontale del portico dovrà mettere in evidenza le travi in legno di collegamento tra pilastro e pilastro con oggetto di travicelli e mezzane a facciavista e sui prospetti laterali potrà essere realizzato un arco a tuttosesto
- d) Le facciate dovranno essere in pietra facciavista o intonacate a calce a grana fine o media, le stuccature dei giunti a facciavista dovranno essere realizzate con sabbie gialle; gli intonaci dovranno, se non tinteggiati, essere realizzati con terre coloranti
- e) Le finiture esterne quali, pavimenti, rivestimenti, soglie e davanzali, dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali naturali tipici del luogo
- f) Non sono consentiti rivestimenti esterni e zoccolature delle facciate
- g) Gli oggetti di gronda dovranno essere realizzati con mezzane in cotto facciavista
- h) Le gronde ed i pluviali dovranno essere in rame
- s) Le canne fumarie ed i comignoli dovranno essere rivestiti in pietra o cotto o intonacate e tinteggiate dello stesso colore del fabbricato
- i) Gli infissi esterni dovranno essere in legno o ferro, del tipo alla toscana, con verniciature opache satinare; quali dispositivi di oscuramento sono consentite esclusivamente persiane alla fiorentina o viareggina con le caratteristiche di finitura sopradette
- j) Le nuove costruzioni non potranno superare la linea dei crinali
- k) La porta carraia, dovrà avere una superficie minima di mq. 4 e non potrà essere realizzata nel portico, la superficie finestrata posta ad una altezza da terra non inferiore a ml. 1.60, dovrà essere quella necessaria secondo le esigenze igienico sanitarie
- l) E' ammesso all'interno la costruzione di piccolo wc
- m) Fanno eccezione alle caratteristiche estetiche tipologiche i box per cavalli che potranno essere realizzati anche in legno

### 3. Manufatti precari

- a) Dovranno essere realizzati esclusivamente con struttura portante ed eventuale tamponamento in legname, le coperture dovranno essere a capanna e potranno essere realizzate con materiali naturali o onduline verniciate, comunque coperte con materiali naturali. E' vietato l'utilizzo di tamponamenti in lamiera.
- b) L'ubicazione di tali manufatti dovrà avvenire in luoghi non panoramici e scarsamente visibili da strade e punti di veduta, ed eventualmente schermati dalla vegetazione esistente.

### 4. Autorimesse

- a) Altezza massima fuori terra ml. 2.60 media
- t) Copertura a capanna con pendenza massima del 30%
- b) Le strutture fuori terra dovranno essere realizzate in muratura tradizionale (pietrame o laterizio) è ammessa inoltre la costruzione in legno.
- c) Le facciate dovranno essere in pietra facciavista o intonacate a calce a grana fine o media, le stuccature dei giunti a facciavista dovranno essere realizzate

con sabbie gialle; gli intonaci dovranno, se non tinteggiati, essere realizzati con terre coloranti

- d) Le finiture esterne quali, pavimenti, rivestimenti, soglie e davanzali, dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali naturali tipici del luogo
- e) Non sono consentiti rivestimenti esterni e zoccolature delle facciate
- f) Gli aggetti di gronda dovranno essere realizzati con mezzane in cotto facciavista
- g) Le gronde ed i pluviali dovranno essere in rame
- h) Gli infissi esterni dovranno essere in legno o ferro, del tipo alla toscana, con verniciature opache satinata; quali dispositivi di oscuramento sono consentite esclusivamente persiane alla fiorentina o viareggina con le caratteristiche di finitura sopradette
- i) Le nuove costruzioni non potranno superare la linea dei crinali
- n) La porta carraia, unico accesso consentito, dovrà avere una superficie minima di mq. 4 e la superficie finestrata non dovrà essere superiore a mq. 1 e posta ad una altezza da terra non inferiore a ml. 1.60
- j) E' vietato all'interno la costruzione di wc

#### 5. Recinzioni

- a) Con siepi di essenze locali (cipresso, biancospino, viburno, alloro ecc.)
- b) In rete metallica con altezza massima di ml. 2.00, è ammessa l'installazione su cordolo in cls. non superiore a cm. 30 fuori terra con fronteggiante siepe di essenze locali
- c) E' vietata l'installazione di filo spinato e la realizzazione di recinzioni in muratura
- u) Eventuali cancellate dovranno essere limitate agli accessi carrabili o pedonali e dovranno essere realizzate in legno o ferro battuto e potranno essere sorrette da pilastri in pietra o mattoni faccia vista o intonacate e tinteggiate dello stesso colore del fabbricato

#### 6. Sistemazioni esterne

- a) Le sistemazioni esterne dovranno uniformarsi al terreno agricolo circostante
- b) E' vietata l'introduzione di essenze vegetazionali non autoctone
- c) Eventuali muretti di contenimento dovranno essere realizzati in pietrame facciavista o comunque rivestiti in pietrame
- d) E' ammessa l'introduzione di arredi pertinenziali non stabilmente infissi al suolo, come pergolati, barbecue, ecc. nelle aree di pertinenza degli edifici
- e) E' vietata la realizzazione di nuove pavimentazioni esterne, oltre al marciapiede perimetrale al fabbricato.

#### 7. Materiali ammessi nelle lavorazioni agricole

- a) I sostegni di piante ed arbusti dovranno essere in legno o in metallo
- b) Le strutture delle serre, anche del tipo mobile, dovranno essere realizzate in materiale non riflettente o comunque verniciate con colori satinati bruni
- c) I filari frangivento dovranno essere realizzati con essenze autoctone
- d) E' vietato il ricarico con materiale arido della viabilità esistente che produca impatto visivo

Al fine di pervenire ad una omogeneizzazione degli studi di progetto relativi ad interventi in aree agricole, si indicano di seguito le modalità minime di rilievo e rappresentazione singola e d'insieme .

#### 1. STATO ATTUALE

- Rilievo e restituzione grafica del luogo, in scala possibilmente non inferiore a 1:500, da cui si evincano le condizioni plano - altimetriche del terreno oggetto dell'intervento e il sistema orografico di riferimento.
- Rilievo e restituzione grafica planimetrica alla stessa scala della precedente delle specie vegetali e delle essenze arboree.
- Approfondita relazione geologica atta a mettere in evidenza le condizioni idrogeologiche e tecniche dei terreni e con specifica considerazione delle acclività in generale ed eventuale sistema predunale, dunale e retrodunale.
- Rilievo e restituzione grafica in scala non inferiore a 1:100 di ogni singolo manufatto, compresi eventuali muri di contenimento, o costruzione esistenti con relativa funzione e destinazione, da cui si evinca il sistema costruttivo, lo stato di manutenzione, l'anno di costruzione, l'atto autorizzativo per la costruzione e le caratteristiche architettoniche, nonché l'esatta collocazione topografica sulle planimetrie.
- Rilievo e restituzione grafica nelle scale precedenti, dell'eventuale impiantistica tecnologica esistente, suddivisa per funzioni di captazione, adduzione, distribuzione, attraversamento:
  - a) idrica
  - b) fognante
  - c) elettrica
  - d) gas
  - e) telefonica
- Rilievo e restituzione grafica nelle scale precedenti della viabilità esistente.
- Rilievo fotografico suddiviso per ciascun punto precedente e rappresentazione in mappa delle visuali rilevate.
- Relazione descrittiva delle relazioni singole e di insieme rilevate.

#### 2. PROGETTO

- Relazione illustrativa in cui siano espressi chiaramente i criteri informativi del progetto in relazione ad una eventuale redistribuzione dei manufatti o costruzioni, là dove fosse necessario, o ad una eventuale introduzione di nuovi elementi, tenendo conto della conciliabilità e compatibilità del sistema naturalistico dato senza alterazione delle sue condizioni e caratteristiche o in relazione alla necessità di ripristinarne le originarie.
- Dimostrazione della dotazioni urbanistiche ed edilizie occorrenti
- Relazione circa le risorse ambientali disponibili
- Verifica della compatibilità dell'insediamento in funzione dei servizi esistenti e di quelli necessari, nonché la dimostrazione della compatibilità della loro realizzazione.
- Progetto generale da rappresentare planivolumetricamente nella stessa scala delle mappe di rilievo da approfondire in scale successive di dettaglio rappresentanti ciascun nuovo manufatto o costruzione o la semplice manutenzione e ristrutturazione di quelli esistenti con relative funzioni e destinazioni come per la viabilità, l'impiantistica tecnologica, le specie ed essenze vegetali.

- Le eventuali ragioni di scelta progettuale in relazione al rispetto di normative tecniche vigenti.
- L'obiettivo del progetto deve essere chiaramente espresso in rispetto alle condizioni ambientali e paesaggistiche e in questo senso assume rilievo l'omogeneizzazione degli elementi di arredo a supporto con gli altri elementi artificiali eventualmente introdotti in relazione alle condizioni naturalistiche. Per esempio la cartellonista, gli apparecchi di illuminazione, ecc.
- Nel caso in cui il progetto preveda la realizzazione di nuove costruzioni o comunque una diversa distribuzione degli elementi mediante demolizione e ricostruzione, con ciò intendendo anche una diversa configurazione naturale, dovranno essere dettagliatamente motivate le ragioni e approfonditi gli effetti delle variazioni. In questo caso l'Amministrazione sottoporrà il progetto alla verifica di compatibilità ambientale.
- Una relazione dettagliata sulle varie fasi di intervento anche mediante riferimenti grafici, in cui siano descritte le operazioni di cantiere idonee a non produrre danni irreversibili. In questo caso l'Amministrazione può richiedere in sede di concessione edilizia una apposita garanzia resa nelle forme di legge oltre le possibili sanzioni comminabili

Interventi soggetti a verifica di compatibilità ambientale  
 Approfondimenti circa la valutazione di impatto sull'ambiente delle opere, la metodologia da seguire è la seguente :

A - Analisi del paesaggio nelle condizioni precedenti l'intervento ipotizzato:

1) Assunzione dei dati fisici naturali relativi a:

- a) climatologia
- b) topografia
- c) clivometria
- d) esposizioni
- e) geologia
- f) pedologia
- g) idrologia
- h) flora
- i) fauna
- j) morfologia
- k) dissesti naturali
- l) valori scenografici e monumentali

2) Assunzione dei dati culturali relativi a:

- a) destinazioni d'uso e urbanistiche
- b) vincoli
- c) valori architettonici
- d) fenomeni sociali ed economici connessi
- e) riflessi inquinanti (acqua, aria, suolo, rumori, campi elettromagnetici ecc.)

La sovrapposizione di tali dati costituirà la cartografia di base.

B - Verifica del posizionamento dell'opera:

2. Sulla base cartografica risultante dallo studio di analisi A verrà posizionato l'intervento e saranno individuati gli ambiti specifici di impatto dell'opera; nell'ordine:

- 1) Trascurabile: danni assorbibili dal paesaggio in tempi brevi senza speciali interventi di risanamento
- 2) Medio: danni che occorre sanare con opere di minimizzazione per accelerare il processo di assorbimento
- 3) Alto: impatto di conseguenze traumatizzanti cui necessitano opere di compensazione
- 4) Rischio: intervento incompatibile col paesaggio in cui l'impatto in nessun modo compensabile.

3. Sulla base di queste indicazioni di massima verranno effettuati altri confronti in relazione ad altre valutazioni (socio - economiche, giuridiche,) che consentano una decisione orientativa.

C - Verifica degli impatti sul paesaggio

4. Progettazione di dettaglio dell'intervento in cui saranno definite le caratteristiche fisiche dell'opera in relazione ai campi di osservazione:

- a) Definizione dello spazio visivo di progetto mediante redazione di una carta delle unità di paesaggio.
- b) Identificazione delle vedute - chiave per la valutazione di impatto e simulazione dell'inserimento dell'opera (grafica, fotomontaggio, computerizzata, modellistica).
- c) Formulazione dei correttivi mediante protezioni, minimizzazione, compensazioni indicate con dettagli progettuali.
- d) Esame degli impatti temporanei conseguenti alle operazioni di cantiere e di impianto mediante stesura di un adeguato piano di cantiere.

5. Tutte le operazioni innanzi descritte costituiranno parte integrante e sostanziale del progetto che sarà sottoposto all'adozione del Consiglio Comunale sentita la Commissione Edilizia Integrata , con le stesse procedure previste per i Piani Urbanistici Attuativi.

6. Ogni variazione al progetto non autorizzata costituisce difformità punibile ai sensi delle disposizioni vigenti in materia edilizia ed urbanistica. Oltre le sanzioni in tale materia pertinenti sono applicabili quelle relative al danno ambientale.

7. Nel caso di opere minori è ammessa la presentazione di apposita relazione tecnica esaustiva di tutti le problematiche attinenti la verifica di compatibilità ambientale.

## Cap.13 - ZONIZZAZIONE

## AREE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE

- I. E' vietata la costruzione di nuove abitazioni rurali
- II. E' vietata la costruzione di nuovi annessi agricoli
- III. Sono vietati gli ampliamenti volumetrici
- IV. Sono vietati interventi di ristrutturazione urbanistica
- V. E' vietata la realizzazione di cave di prestito
- VI. E' vietata l'installazione di insegne o cartelli pubblicitari, fatta eccezione per quelli previsti dal codice della strada, per quelli realizzati in legno in conformità alle tipologie previste e per quelli previsti da regolamenti comunitari, nazionali, regionali e comunali.
- VII. Sono ammesse opere pertinenziali degli edifici, secondo le destinazioni compatibili
- VIII. Tutte le opere dovranno uniformarsi al paesaggio perimetrato senza creare discontinuità dell'immagine
- IX. Tutte le opere sono soggette a rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'Art.7 della L. 1497/39 con la procedura prevista dalla L. 431/85
- X. La disciplina di ulteriori interventi sia di uso del patrimonio edilizio esistente (cambio di destinazione d'uso) , che di nuova edificazione, sono rimandati a piani particolareggiati d'ambito di iniziativa comunale, con estensione minima dell'unità di ambito perimetrato.
- XI. E' vietato l'espianto delle olivete, l'eventuale abbattimento di olivi non potrà superare il 70% del numero di piante presenti sull'area

## ZONE AGRICOLE PAESISTICHE

- I. E' vietata la costruzione di nuove abitazioni rurali
- II. E' vietata la costruzione di nuovi annessi agricoli per le aziende che non raggiungono le superfici minime colturali
- III. E' vietata la costruzione di nuovi annessi agricoli che non abbiano specifica pertinenza col fondo agrario e che eccedono la capacità produttiva dello stesso e ad esso non collegate
- IV. E' vietata la costruzione di serre e impianti di acquacoltura
- V. E' vietata la realizzazione di cave di prestito
- VI. E' vietata l'installazione di insegne o cartelli pubblicitari, fatta eccezione per quelli previsti dal codice della strada, per quelli realizzati in legno in conformità alle tipologie previste e per quelli previsti da regolamenti comunitari, nazionali, regionali e comunali.
- VII. E' vietata la modificazione agli assetti colturali e vegetazionali paesaggisticamente e storicamente significativi se non con altri simili
- VIII. E' vietato l'espianto delle olivete, l'eventuale abbattimento di olivi non potrà superare il 70% del numero di piante presenti sull'area.
- IX. L'ampliamento degli edifici con destinazione d'uso non agricola è ammessa fino al raggiungimento di 240 mc. se destinati all'abitazione principale ( certificato di residenza del nucleo familiare alla data di adozione delle presenti norme), mentre per i rimanenti casi sono ammessi ampliamenti per adeguamento igienico sanitario..

## ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE

- I. Si applicano le norme stabilite dalla Legge Regionale salvo le parti più restrittive, introdotte.

### AREE AGRICOLE ADIACENTI AI TERRENI URBANIZZATI – ORTI PERIURBANI

- I. E' ammessa esclusivamente in ogni area perimetrata la costruzione di un annesso agricolo in legno per le finalità specifiche di mq. 50 di superficie utile, da parte di Enti od Associazioni riconosciute,
- II. Il progetto dovrà prevedere opportuna piantumazione dell'area con funzione schermante
- III. La costruzione dovrà avvenire in luoghi non panoramici e scarsamente visibili da strade e punti di veduta

### AREE AGRICOLE BOScate

- I. E' vietata la costruzione di nuove abitazioni rurali
- II. E' vietata la costruzione di nuovi annessi agricoli
- III. Sono ammessi interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti come disciplinati dal Cap. 6 del presente articolo, da realizzarsi completamente interrati e che ad ultimazione dei lavori non si abbiano modifiche visive dell'attuale stato dei luoghi. Sono inoltre ammessi **al di fuori delle aree boscate**, interventi di ampliamento anche fuori terra degli annessi agricoli esistenti finalizzati alla conduzione vitivinicola aziendale, nell'ambito di P.M.A.A. che comprendano una riqualificazione ambientale dell'insediamento.
- IV. Sono vietati interventi di ristrutturazione urbanistica
- V. E' vietata la realizzazione di cave di prestito
- VI. E' vietata la costruzione di serre e impianti di acquacoltura
- VII. E' vietata l'installazione di insegne o cartelli pubblicitari, fatta eccezione per quelli previsti dal codice della strada, per quelli realizzati in legno in conformità alle tipologie previste e per quelli previsti da regolamenti comunitari, nazionali, regionali e comunali.
- VIII. E' vietato l'espianto delle olivete, l'eventuale abbattimento di olivi non potrà superare il 70% del numero di piante presenti sull'area.
- IX. Sono ammessi i seguenti regimi di trattamento :
  - Conservazione: trova applicazione nelle aree di elevato valore ambientale, con flora e vegetazione non oggetto di sfruttamento sistematico, per cui è necessario garantire il rispetto dei dinamismi naturali delle cenosi vegetali spontanee, mediante interventi tesi alla conservazione degli equilibri naturali già raggiunti
  - Mantenimento: trova applicazione nelle aree in cui le cenosi vegetali si presentano soddisfacenti sotto i profili sia della qualità floristica che delle condizioni biologiche intese in senso più generale, ma in cui sono in atto fenomeni di disturbo dei sistemi naturali, quali il taglio dei boschi o le vicinanza delle coltivazioni, per cui è necessario controllare nel tempo la situazione delle cenosi, garantendone la continuità, e permettere la loro evoluzione verso un equilibrio più stabile

- Consolidamento: trova applicazione nelle aree in cui le cenosi vegetali, pur mostrando una soddisfacente ricchezza floristica, appaiono compromesse nella struttura, o comunque nelle componenti biologiche che rendono una fitocenosi ecologicamente stabile, ad esempio per presenza di macromiceti o di licheni o simili, per cui è necessario agire con idonei interventi volti a superare tali situazioni negative, quali il rimboschimento con specie arboree ed arbustive autoctone, ed ecologicamente idonee, in rarefazione a causa dei fenomeni di disturbo in atto
- Modificabilità: trova applicazione nelle aree in cui sono presenti entità che contrastano con il naturale dinamismo della vegetazione autoctona, per cui è necessario favorire la ripresa di quest'ultima eliminando le cause di turbamento
- Trasformazione: trova applicazione nelle aree il cui soprassuolo vegetale è ormai dominato da entità non appartenenti alla vegetazione autoctona, per cui è opportuno operare una graduale sostituzione dello strato vegetale con speci ecologicamente più idonee ed in linea con l'ambiente naturale

Ogni intervento in area boscata è sottoposto alle disposizioni della L.R. n. 1 del 1990 e R.D. 3267 del 1923.

**ARTICOLO 70**  
(INTRODOTTO CON VARIANTE PISTA CICLABILE)

***PISTA CICLABILE***

I percorsi dovranno essere realizzati con tecniche a basso impatto ambientale non comportanti sterri, rilevati, abbattimenti di alberature, posa in opera di asfalto o prodotti inquinanti.

La pavimentazione dovrà essere eseguita con finitura permeabile, senza apporto di materiali esterni conservando l'aspetto naturale del terreno.

Sono ammessi: l'installazione di strutture leggere in legno non stabilmente infisse al suolo, servizi tecnologici (pubblica illuminazione) a basso impatto visivo, nonché accessori in legno.

La eventuale piantumazione di essenze arboree ed arbustive dovranno essere ricercate tra quelle autoctone e resistenti al clima esistente, l'integrazione o sostituzione delle alberature esistenti dovrà essere eseguita con piante della stessa specie.

## ALLEGATI

Deliberazione Giunta Regionale n. 3325/84

### a) Definizione

La zona omogenea A ai sensi del D.M. 2/4/1968, individuata dal vigente P.R.G. nel capoluogo e nella frazione di Bolgheri, comprende i nuclei storici, di interesse architettonico, artistico o di particolare pregio ambientale e paesaggistico.

### b) Scopo delle presenti norme

Lo scopo delle presenti norme è quello di stabilire le modalità di intervento sugli immobili siti nelle zone omogenee A e su quelli in elenco di cui alla L.R. n° 10/1979 e n° 59/1980, nonché di individuare la documentazione da allegare alle domande relative ai vari interventi.

Tale documentazione sarà utile per una corretta conoscenza del manufatto oggetto dell'intervento richiesto, nonché dell'intervento stesso.

Il materiale allegato alla domanda dovrà servire pure per l'allestimento di un Archivio Comunale: Archivio di documentazione relativa ad immobili o complessi edilizi di particolare interesse architettonico ed urbanistico ai sensi delle L.R. n° 10/79 e n° 59/80.

### c) Interventi ammessi

Nelle zone omogenee A sono ammessi i seguenti interventi:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Per le definizioni di tali interventi si rimanda al vigente Regolamento Edilizio nonché alle disposizioni di legge.

Sono altresì permessi:

- apertura di finestre in facciate secondarie, non visibili dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici, se rese necessarie per dar aria e luce a vani precedentemente privi e per aereazione di locali igienici; le finestre dovranno essere, per dimensioni e tipo, analoghe a quelle preesistenti e dovranno essere disposte in modo da non turbare la composizione delle facciate;
- costruzione di lucernari su tetti, per dare luce a vani sottostanti; tali finestrelle non potranno essere più di due per unità immobiliare. Dovranno avere dimensioni non superiori a cm. 60x40 e non potranno sporgere più di cm. 10 dalla superficie dei tetti.

Il Sindaco, nell'autorizzare i lavori del tipo di quelli sopra elencati, potrà richiedere il contemporaneo restauro delle facciate od il ripristino degli elementi architettonici originari (portali, riquadrature di finestre, ecc.).

Nelle zone omogenee A del Comune di Castagneto Carducci gli elementi architettonici emergenti e caratteristici degli immobili come ad esempio: capitelli o riquadri in pietra o marmo di porte finestre, gli archi e le volte, le lapidi, i fregi, ecc. Sono comunque vincolati a restauro. Ne è vietata la rimozione.

E' vietata ogni modifica all'arredo urbano antico.

Gli interventi proposti dovranno essere conformi alle disposizioni della Legge n° 64 del 1974, relative Norme di attuazione ed ai disposti dei relativi Decreti Ministeriali.

d) Immobili negli elenchi di cui alla L.R. n° 59/80

Negli edifici inseriti negli elenchi di cui alla L.R. n° 59/80 gli interventi sono definiti e normati come segue:

- ☒ Ordinaria manutenzione – Valgono le attuali definizioni di legge e del vigente R.E. Si precisa inoltre che per interventi di ordinaria manutenzione sono da intendersi:
  - riparazione, rinnovamento e sostituzione senza alcun cambiamento di gronde e pluviali, infissi esterni, recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne;
  - riparazione, rinnovamento e sostituzione di rivestimenti e pavimentazioni interne nonché di intonaci ed infissi interni;
  - riparazione, rinnovamento sostituzione, integrazione ed ammodernamento di impianti tecnologici che non comportino la realizzazione o la destinazione ex novo di locali a tale scopo.

Gli interventi di manutenzione ordinaria devono essere comunicati al Sindaco tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

- ☒ Straordinaria manutenzione – Valgono le attuali definizioni di legge e del vigente R.E. alla richiesta di straordinaria manutenzione devono essere allegati i seguenti elaborati:
  - fotografie a colori illustranti il manufatto nel contesto ambientale (panoramica di insieme);
  - fotografie a colori dei prospetti, della copertura e delle parti soggette ad intervento;
  - rilievo dello stato attuale e delle parti soggette ad intervento, scala non inferiore ad 1:50;
  - disegni illustranti gli interventi proposti, scala non inferiore ad 1:50;
  - relazione illustrante gli interventi proposti contenente nel dettaglio la descrizione dei materiali e delle tecniche proposte nonché i colori scelti per le opere di ripristino;
  - ricerca storico – catastale illustrante i vari passaggi di proprietà sino all'attuale proprietario.
  - Ulteriori integrazioni e chiarimenti potranno essere richiesti da parte dell'Amministrazione Comunale.
- ☒ Restauro e risanamento conservativo – Valgono le attuali definizioni di legge e del vigente R.E. alla richiesta di restauro e risanamento conservativo devono essere

allegati i seguenti elaborati:

- tutto quanto previsto alla voce precedente;
- relazione storica sul manufatto o sul complesso edilizio;
- documentazione fotografica di tutti gli interni, anche di quelli non soggetti ad interventi.
- Le fotografie dovranno essere tassativamente a colori.
- Ulteriori integrazioni e chiarimenti potranno essere richiesti da parte dell'Amministrazione Comunale.

Negli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo anche gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui alle voci precedenti dovranno essere eseguite secondo le modalità, con i materiali e le tecniche specificate in seguito e dietro presentazione della documentazione di cui sopra.

Il restauro e il risanamento conservativo implicano la sistemazione delle aree libere al servizio delle unità immobiliari come parchi, giardini, corti, ecc.

- ☒ Ristrutturazione edilizia, tipo D1 – Valgono le attuali definizioni di legge e del vigente R.E. alla richiesta di ristrutturazione edilizia devono essere allegati i seguenti elaborati:
  - tutto quanto previsto per la voce “Straordinaria manutenzione” .
  - Ulteriori integrazioni e chiarimenti potranno essere richiesti da parte dell'Amministrazione Comunale.
  
- ☒ Ristrutturazione edilizia, tipo D2 (per gli edifici esclusi dagli elenchi) – Valgono le attuali definizioni di legge e del vigente R.E. alla richiesta di ristrutturazione edilizia devono essere allegati i seguenti elaborati:
  - tutto quanto previsto alla voce precedente .
  - Ulteriori integrazioni e chiarimenti potranno essere richiesti da parte dell'Amministrazione Comunale
  - Le disposizioni normative di legge sono integrate con le seguenti prescrizioni:
    - ampliamenti per motivi igienico – sanitari devono essere realizzati nella facciata interna all'edificio per un massimo di 6 mq. per unità abitativa.
    - è vietato il rialzamento dell'ultimo piano.
    - è ammessa deroga al rialzamento della sola linea di gronda per altezze contenute (h. massima cm. 60) solo su facciate secondarie, interne all'edificio per unità immobiliari esistenti ed esclusivamente in caso di comprovate necessità igienico – sanitarie.
  - solo in caso di gravi cedimenti e rotazioni che, manifestatamente, hanno un alto grado di pericolosità, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, purché la durata sia ordinaria, non a faccia vista e priva di qualsiasi decorazione.
  - la ricostruzione sarà eseguita con materiali della stessa natura dei primitivi. Le malte usate potranno essere diverse dalle primitive.
  - in presenza di murature in elevazione a faccia vista non si potrà in nessun caso intervenire con la demolizione.
  - il muro dovrà essere risanato mantenendo le caratteristiche dell'opera primitiva. La indicazione metodologica d'intervento è quindi quella del “cuci” e “scuci” con la riutilizzazione dei soliti materiali.

- e) Materiali e tecnologiche di intervento per opere di cui alle voci del punto d).  
Valgono le disposizioni di cui al R.E., se non in contrasto, ed inoltre devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- Manutenzione ordinaria:  
gli elementi di finitura di cui alla presente voce devono essere sostituiti con manufatti uguali per materiale, forma e colore. Per tutti gli interventi è fatto obbligo di comunicare le modalità, i materiali e le tecnologie di intervento all'Amministrazione Comunale che potrà impartire prescrizioni a correzione di interventi non adeguati.
  - Manutenzione straordinaria:  
gli interventi di cui ai punti 1,2,3,4,5, di cui all'allegato, parte B) alla L.R. n° 59/80 saranno autorizzati solo qualora si rispetti nel colore, nel materiale e nella disposizione un criterio di uniformità e corretto inserimento nel tessuto edilizio esistente.  
Sono comunque vietati gli intonaci plastici e simili ed i colori che non si adeguano agli edifici circostanti e contigui.  
Gli infissi esterni saranno esclusivamente in legno.
  - La sistemazione esterna, i pavimenti o rivestimenti interni ed esterni dovranno mantenere fede, il più possibile, alla primitiva situazione.  
Per il rifacimento del manto di copertura valgono le disposizioni di cui all'art. 33, punto b) del R.E.
  - Restauro e risanamento conservativo:  
R. 1) Interventi sulle strutture verticali (muri perimetrali, muri maestri, divisori, colonne, pilastri ).  
Qualora si presentino cedimenti differenziali con lesioni per fondazioni insufficienti si realizzeranno idonee sottofondazioni senza demolire le murature in elevazione esistenti.  
In presenza di opere murarie decorate pittoricamente o plasticamente esse verranno risanate in opera senza stacco.  
Di tali opere decorative dovranno prodursi rilievi grafici e fotografici.  
Qualora vi sia la necessità di intervenire con strutture in acciaio o cemento armato queste non dovranno essere visibili e quindi ricoperte con materiale uguale al primitivo. Lo stesso vale per la realizzazione, ove necessario di cordoli perimetrali in c.a.  
Qualora si debba intervenire su colonne o pilastri con opere di sottofondazioni valgono le prescrizioni di cui ai punti precedenti.  
In presenza di erosioni avanzate, tali da compromettere la struttura delle stesse opere, sarà opportuno intervenire con restauri in particolare sul basamento con il metodo dei tasselli. I materiali dei suddetti tasselli dovranno essere uguali a quelli originali con lavorazione identica, se possibile, o quanto meno simile.  
R. 2) Interventi sulle strutture orizzontali (solai, volte, archi).

I solai lignei che presentano lesioni ed insufficienze statiche devono essere restaurati e resi idonei all'uso con opere di consolidamento che non alterino, visivamente, le caratteristiche degli stessi.

In presenza di solai lignei privi di particolare valore formale ed in ambienti senza pregio architettonico o in presenza di solai lignei controsoffittati è ammessa la demolizione e la ricostruzione con tecnologie moderne, mantenendo comunque, se vi sono, elementi originali (tinteggiatura, eventuali raccordi curvi tra struttura verticale ed orizzontale, ecc.) Dovrà altresì rimanere inalterata la quota di calpestio. Qualora i solai lignei si presentassero colorati con pitture alteranti il colore originario o anneriti dall'incuria e dal tempo essi debbono essere opportunamente lavati. Il legname sarà riportato quindi al colore originale.

In presenza di decorazioni pittoriche dei solai antichi dovranno essere conservate e restaurate.

In presenza di volte è prescritta la conservazione integrale. In caso di cedimenti e fessurazioni si provvederà ad intervenire dando alla volta la primitiva spinta con cementazioni o simili.

Lo stesso vale nel caso degli archi.

R. 3) Interventi sui manti di copertura.

Il restauro dei tetti antichi consisterà nella semplice sostituzione degli elementi rotti (piccola, media grossa orditura e manto di copertura) con le stesse caratteristiche e dimensioni.

La struttura di tetti completamente compromessi, irrecuperabili e privi di particolarità strutturali ed architettoniche potrà essere demolita e sostituita con solai di moderna fattura purché il manto di copertura sia quello primitivo precedentemente smontato, oppure, in caso di impossibilità, sia per materiale, forma dimensione e colore uguale al primitivo.

Qualora si manifestasse la necessità di realizzare un cordolo perimetrale a coronamento, dopo il montaggio e smontaggio del tetto dovrà essere mantenuta la primitiva quota.

Il trattamento del legname dovrà essere eseguito con idonee vernici; la pigmentazione non dovrà essere lucida.

R. 4) Restauro di intonaci esterni ed interni.

Gli intonaci esterni ed interni dovranno essere restaurati con materiali e tecniche uguali a quelli primitivi.

Sono comunque vietati gli intonaci di materie plastiche.

Nell'intervento si dovrà curare che le decorazioni emergenti (decorazioni architettoniche tipo cornici, fregi, ecc.) rimangano emergenti rispetto all'intonaco nella stessa misura.

R. 5) Restauro di pavimenti

I pavimenti dovranno essere conservati anche in presenza di logoramenti ed abrasioni. Solo in caso di mancanza o eccessiva usura di alcuni elementi questi potranno essere sostituiti con nuovi elementi uguali per forma, dimensione e colore ai primitivi.

R. 6) Restauro delle imbiancature interne ed esterne

Le imbiancature esterne ed interne dovranno essere restaurate con materiali e tecniche uguali o simili a quelli primitivi.

Sono comunque vietate le pitture idrorepellenti, sintetiche, al quarzo.  
Nel caso di ambienti decorati si dovrà intervenire nel massimo rispetto delle decorazioni esistenti.

- Restauro di immobili notificati ai sensi della L. 1089/1939  
Per tali immobili, oltre alle presenti indicazioni e norme, varranno le prescrizioni che la Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici impartirà caso per caso.

Per gli edifici inclusi in elenco e insistenti in zone omogenee E valgono le seguenti disposizioni:

- per gli edifici inseriti negli elenchi ai sensi dell'art. 1, c 5 della L.R. n° 10/1979 di cui alla deliberazione consiliare del 12/6/1981 n° 244, controdeduzioni con deliberazione C.C. n° 5 del 2/2/1982, voto regionale n° 12391 del 15/11/1982, adeguamento prescrizioni regionali dell'aprile 1983, adozione deliberazione C.C. n° 251 del 29/7/1983 prevalgono le presenti disposizioni.

Lo stesso dicasi per gli edifici insistenti nelle seguenti zone omogenee:

- spazi per pubblica istruzione – verde; art. 6
  - zone F3 parco naturale; art. 37
  - zone F3 parco naturale – zona agricola; art. 37
  - zone F3 parco naturale – fascia di protezione; art. 37
  - zone F3 parco naturale – centro di accesso o di studio; art. 37
  - zone F3 parco naturale – pineta costiera; art. 37
  - zone G1 zone vincolate; art. 38
  - zone di rispetto stradale; art. 38
- Per tali zone valgono le seguenti disposizioni:
- per gli edifici inseriti negli elenchi ai sensi dell'art. 7 della L.R. n.° 59/1980 di cui alla deliberazione consiliare del 12/6/1981 n° 244, controdeduzioni con deliberazione C.C. n° 5 del 2/2/1982, voto regionale n° 12391 del 15/11/1982, adeguamento prescrizioni regionali dell'Aprile 1983, adozione con deliberazione C.C. n° 251 del 29/7/1983 prevalgono le presenti disposizioni.

**Art. 1 Elaborati costitutivi del Piano**

Il Piano per l'acquisizione delle aree per l'edilizia economica e popolare per le frazioni di Castagneto Carducci e Donoratico, ai sensi della Legge n. 167 del 18/04/62 e della Legge n. 865 del 22/10/71, è costituito dalle perimetrazioni del vigente P.R.G. e dalle presenti norme

**Art. 2 norme generali**

- Per l'acquisizione e l'assegnazione delle aree comprese nel presente Piano si fa riferimento alle seguenti leggi:
  - L. n°167 del 18.4.1962 e successive modifiche ed integrazioni
  - L. n°865 del 22.10.1971 e successive modifiche ed integrazioni
  - L. n°385 del 29.7.1980 e successive modifiche ed integrazioni
- Per quanto non previste dalle suddette leggi valgono le prescrizioni delle N.T.A. del vigente P.R.G., e del vigente Regolamento edilizio, per la determinazione di:
  - volumi
  - altezze
  - distacchi tra fabbricati
  - distanze dai confini
- Le distanze minime degli edifici dal ciglio stradale sono quelle indicate nelle N.T.A. del P.R.G. e nel Regolamento Edilizio
- Le aree libere possono essere:
  - a) di proprietà comunale
  - b) di proprietà comune condominiale degli edifici compresi nel piano di zona
- Per le aree di cui alla lettera a) il Comune provvederà a determinare gli oneri relativi alla gestione e alla manutenzione ed al loro riparto a seconda dell'effettivo uso da parte dei residenti.
- Per le aree di cui alla lettera b) il Comune provvederà a redigere una convenzione che specifichi gli obblighi della gestione condominiale, a cui il Comune si sostituirà in caso di inadempienza, addebitando le spese relative agli inadempienti.
- Nella realizzazione dei piani di zona hanno valore vincolante:
  - a) il perimetro delle aree indicate nelle planimetrie catastali
  - b) gli indici urbanistici ed edilizi
  - c) la destinazione d'uso delle aree e degli edifici
  - d) le perimetrazioni del vigente P.R.G.

**Art. 3 aree destinate alla residenza e tipologie degli edifici**

- Le aree destinate alla residenza sono delimitate nelle planimetrie con la dizione " aree di pertinenza delle abitazioni".
- In ogni Piano di Zona devono essere rispettati i volumi e gli indici indicati nella tabella di riepilogo.

- Nel Caso di realizzazione di locali ad uso garages dovrà essere redatto atto unilaterale d'obbligo che ne vincoli permanentemente l'uso e la relativa pertinenzialità.

Piano di zona di Castagneto

- Gli edifici, sia residenziali, sia destinati ad attrezzature collettive, devono uniformarsi nelle tipologie, nelle forme, nei materiali, nei colori al nucleo antico dell'abitato di Castagneto.

- Devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni relative ai materiali:

- manto di copertura in cotto
- muri esterni intonacati, con esclusione di intonaci plastici
- infissi in legno

Sono edificabili:

- CASE A SCHIERA
- CASE IN LINEA

**CASE A SCHIERA**

a) le case a schiera sono costruibili a blocchi comprendenti ciascuno da un minimo di 4 ad un massimo di 10 alloggi

b) il volume costruibile fuori terra non può superare il rapporto di 2,20 mc/mq rispetto alla superficie totale del terreno di pertinenza della schiera.

c) la superficie copribile non può superare 1/3 del lotto di attinenza di ogni singolo alloggio, escluse cioè le superfici condominiali o di vicinato.

d) nel volume costruibile non sono compresi gli spazi coperti lasciati aperti (portici, logge, etc. ) purché il perimetro chiuso non superi il 55% del perimetro totale, compresi i pilastri.

e) l'altezza massima non deve superare i m 6,50

f) gli spazi lasciati liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto o comunque alberati

**CASE IN LINEA**

a) l'altezza massima non deve superare m. 9

b) il piano terreno deve essere adibito ad abitazione.

#### **Art. 4 ambienti di uso collettivo**

- Una parte del volume consentito, come evidenziato nella tabella di riepilogo, dovrà essere riservata all'uso collettivo dei residenti e destinata alle seguenti funzioni:

- spazio gioco bambini al coperto
- spazio per attività sociali
- spazio per lavanderia e tenditoi al coperto
- deposito cicli e carrozzine

- Tali volumi dovranno essere ripartiti tra diversi edifici in maniera percentuale rispetto al numero degli alloggi serviti.

- Gli ambienti suddetti potranno essere ricavati sia al piano terreno, sia ai piani superiori, ma sempre in prossimità dei percorsi e dei vani scala, in modo che siano facilmente raggiungibili dai diversi alloggi.

- La gestione e la manutenzione di tali ambienti sarà condominiale e comunque specificata all'interno della convenzione.

### **Art. 5 aree destinate al verde**

- In esse distinguiamo:

- A) Aree destinate al verde di pertinenza delle abitazioni.
- B) Aree destinate al verde pubblico.

- A) Sono le aree residue dalle "aree di pertinenza delle abitazioni" una volta costruiti gli edifici.

In tali aree possono essere realizzati:

- posti macchina per residenti
- tettoie di ricovero per cicli e motocicli
- tenditoi
- percorsi pedonali
- percorsi pedonali carrabili solo per emergenza
- spazi per giochi all'aperto dei bambini.

- In ogni altro spazio mantenuto libero si dovrà in primo luogo conservare gli alberi oggi esistenti.

- La prescrizione è tassativa per quel che riguarda gli olivi nel Piano di zona di Castagneto.

- Il resto dovrà essere sistemato a giardino o a orto e comunque alberato.

- In caso di inadempienze da parte dei privati o degli Enti, il Comune provvederà alla esecuzione di tali opere di sistemazione rimettendone le spese ai suddetti.

- A) Sono le aree indicate con la dizione "verde pubblico".

La struttura di tali aree è demandata ad un progetto particolare

- Valgono le seguenti prescrizioni:

- Sono escluse attrezzature per attività sportive specifiche.
- Le aree gioco bambini all'aperto devono essere dotate di attrezzature atte allo sviluppo delle capacità motorie del bambino.
- La piantumazione di piante ad alto fusto deve prevedersi ove sia necessario creare barriere filtro tra funzioni incompatibili (viabilità carrabile-verde) e devono comunque rientrare nel biotipo locale.
- Eventuali strutture in precario (chioschi, depositi, ecc.) saranno codificati in un sistema progettuale per componenti

### **Art.6 aree per viabilità e parcheggio pubblico**

- Tutte le aree destinate agli usi suddetti devono essere pavimentate con manti antipolvere idonei al loro uso.

- La sosta lungo le strade è vietata.

- I percorsi pedonali in vicinanza delle strade e dei parcheggi dovranno di norma essere separati da questi da siepi arboree.
- Il Comune provvederà a ripartire gli oneri per i parcheggi e i sentieri pedonali, secondo quanto disposto dall'ART.2: Norme generali.
- All'interno dell'area di pertinenza delle abitazioni dovrà essere previsto almeno un percorso pedonale pubblico, carrabile solo per emergenza.
- Nel piano di zona di Castagneto dovrà essere prevista solo una strada carrabile di ingresso dalla via dell'Acquabona, inoltre può essere realizzato un percorso pedonale carrabile solo per emergenza
- I percorsi pedonali dovranno essere convenientemente illuminati ed affiancati da spazi attrezzati per la sosta e il riposo cercando di creare degli slarghi, delle "piazzette", che facilitino l'aggregazione e l'incontro delle persone.

#### **Art. 7 aree destinate ad attrezzature collettive**

- Sono le attrezzature previste tra le opere di urbanizzazione secondaria;
- Le superfici e i volumi previsti per questa destinazione sono indicate nella tabella di riepilogo
- Gli usi specifici di tali attrezzature saranno decisi dall'Amministrazione Comunale, a seconda delle necessità future.

TABELLA DI RIEPILOGO (PIANO DI ZONA IN CASTAGNETO LOC. COSTA AL MORO)

Superficie territoriale mq.	<b>13.600</b>
Numero degli alloggi	<b>36</b>
Volume residenziale (n. alloggi x300 mc)	<b>10.800</b>
Numero degli abitanti	<b>135</b>
Volume residenziale ad uso collettivo mc	<b>900</b>
Superficie verde di pertinenza abitazioni	<b>3.600</b>
Standard (24 mq./ab.) mq.	<b>3.240</b>
Standard di progetto mq.	<b>4.600</b>
Parcheggi Pubblici Mq.	<b>200</b>
Verde pubblico Mq.	<b>4.300</b>
Attrezzature collettive Mq.	<b>100</b>