



**ADEGUAMENTO NORMATIVO
DELLE NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO**

Esame delle osservazioni

Approvazione definitiva parziale

Redatto dal
Responsabile dell' Area 5
Governio del Territorio e Sviluppo Economico
Geom. Fusi Moreno



INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Rapporti con il Piano Strutturale e con la L. R. 3 gennaio 2005, n. 1.....	Pag. 4
Art. 2 Contenuti ed elaborati del Regolamento Urbanistico.....	Pag. 5
Art. 3 Validità ed operatività	Pag. 6
Art. 4 Varianti al Regolamento Urbanistico	Pag. 7
Art. 5 Consultazione del Regolamento Urbanistico.....	Pag. 8
Art. 6 Attuazione del Regolamento Urbanistico.....	Pag. 9
Art. 7 Misure di salvaguardia.....	Pag. 11
Art. 8 Abrogazione di norme in contrasto con il Regolamento Urbanistico	Pag. 12
Art. 9 Ufficio di Piano.....	Pag. 13
Art. 10 Parametri urbanistici. Definizioni.....	Pag. 14
Art. 11 Tipi di intervento.....	Pag. 17
Art. 12 Destinazioni d’uso.....	Pag. 18

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I – NORME GENERALI PER IL TERRITORIO COMUNALE

Art. 13 Interventi sul suolo – Movimenti di terra.....	Pag. 19
Art. 14 Interventi sugli edifici esistenti e nuove costruzioni.....	Pag. 20
Art. 15 Tutela del verde privato.....	Pag. 21
Art. 16 Ricovero automezzi	Pag. 22
Art. 17 Materiali da costruzione	Pag. 24
Art. 18 Rischio idraulico-geologico. Interventi di risoluzione o fattibilità	Pag. 26
Art. 19 Fasce di rispetto stradale, ferroviario, tecnologico	Pag. 27
Art. 20 Frazionamento e trasferimento di terreni a prevalente ed esclusiva funzione agricola	Pag. 28
Art. 21 Interventi individuati dalle schede non operative	Pag. 29
Art. 22 Norme di sottosistema	Pag. 30

CAPO II – DISCIPLINA DEL SISTEMA TERRITORIALE APERTO

Art. 23 Disposizioni generali.....	Pag. 32
Art. 24 Destinazioni d’uso	Pag. 33
Art. 25 Nuovi edifici rurali ad uso abitativo.....	Pag. 34
Art. 26 Nuovi annessi agricoli	Pag. 35
Art. 27 Opere di miglioramento fondiario.....	Pag. 36
Art. 28 Recinzioni	Pag. 37
Art. 29 Infrastrutture e sevizi.....	Pag. 38
Art. 30 Prescrizioni particolari.....	Pag. 39
Art. 31 Interventi sul patrimonio edilizio esistente nei sottosistemi ambientali con destinazione d’uso non agricola.....	Pag. 40
Art. 32 Interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento di destinazione d’uso agricola in direzione della residenza.....	Pag. 41
Art. 33 Interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento di destinazione d’uso agricola in direzione delle attività ricettive di albergo, pensione, locanda, R. T. A. e attività urbane	Pag. 42
Art. 34 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola...	Pag. 43



CAPO III – DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO

SEZIONE I – NORME PER I SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI

Art. 35 Articolazione del Sistema insediativi - I.....	Pag. 44
Art. 36 Prima attuazione del Regolamento urbanistico.....	Pag. 45
Art. 37 Norme per il Sottosistema insediativo di matrice storica –I.1.....	Pag. 46
Art. 38 Norme per il Sottosistema insediativo della “città della piana” – I.2.....	Pag. 47
Art. 39 Norme per il Sottosistema insediativo della “città del mare” – I.3.	Pag. 48

CAPO IV – DISCIPLINA DEL SISTEMA FUNZIONALE

Art. 40 Norme per il Sistema funzionale insediativo	Pag. 49
Art. 41 Norme per il sistema funzionale agricolo – ambientale.....	Pag. 50
Art. 42 Norme per il Sistema funzionale infrastrutturale.....	Pag. 51
Art. 43 Sottosistema funzionale del reticolo idrografico.....	Pag. 52

CAPO V – MODIFICAZIONI EDILIZIE

Art. 44 Disposizioni generali.....	Pag. 53
Art. 45 Modificazione edilizia M1.....	Pag. 55
Art. 46 Modificazione edilizia M2.....	Pag. 56
Art. 47 Modificazione edilizia M3.....	Pag. 57
Art. 48 Modificazione edilizia M4.....	Pag. 58
Art. 49 Modificazione edilizia M5.....	Pag. 59
Art. 50 Modificazione edilizia M6.....	Pag. 60
Art. 51 Modificazione edilizia M7.....	Pag. 61
Art. 52 Modificazione edilizia M8.....	Pag. 62

TITOLO III – DISCIPLINA PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE DEL TERRITORIO

Art. 53 Direttive da osservare negli interventi di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente e di nuove costruzioni.....	Pag. 63
Art. 54 Recupero e riqualificazione di manufatti incongrui	Pag. 64
Art. 55 Condizioni alla trasformabilità	Pag. 65
Art. 56 Trasformazioni non materiali del territorio	Pag. 66

TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 57 – Salvaguardia Demanio marittimo.....	Pag. 67
Art. 58 – Raccordo tra piano strutturale e regolamento urbanistico	Pag. 68
Art. 59 – Rinvio ad altre disposizioni	Pag. 72
Art. 60 – Prevalenza su altre disposizioni	Pag. 73
Art. 61 – Norma transitoria.....	Pag. 74

ALLEGATO 1

Scheda di valutazione.....	Pag. 75
----------------------------	---------



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

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

2. Il Piano Strutturale è stato approvato dal Comune di Castagneto Carducci con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 21 giugno 2007.

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

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



Art. 2 Contenuti ed elaborati del Regolamento Urbanistico

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

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

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

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



Art. 3 Validità ed operatività

1. Le disposizioni del presente atto di governo del territorio, relativamente al suo ambito di applicazione, sostituiscono integralmente quelle del Piano Regolatore Vigente e di ogni sua successiva variante generale o parziale.
2. Per gli edifici esistenti nei Sistemi ambientali ed insediativi del territorio Comunale, realizzati prima del 1° settembre 1967, ancorché difformi dal progetto esistente, la conformità urbanistica ed edilizia è attestata dal certificato di agibilità (ove questo dichiara la conformità al progetto approvato) e/o dall'accatastamento dello stesso conformemente allo stato attuale, datato ante il 1° settembre 1967. Tale conformità non è considerata nel caso in cui siano intervenuti provvedimenti per la riduzione in pristino della difformità.
3. Le disposizioni del presente atto di governo del territorio, con le eccezioni specificamente disposte, hanno validità a tempo indeterminato, salva revisione in conseguenza di disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, regionali e provinciali, le quali comportino tale revisione a norma delle leggi vigenti, ovvero in conseguenza di variazioni delle disposizioni del Piano Strutturale.
4. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo potrà conseguentemente procedere a varianti finalizzate alla tutela ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano.
5. Le previsioni del Regolamento Urbanistico decadono ai sensi e nei termini di cui all'art. 55 della L. R. n. 1/2005. Tali previsioni possono essere reiterate con variante al Regolamento Urbanistico ovvero attraverso qualunque atto cui la legge conferisca l'efficacia di variante degli strumenti urbanistici.
6. Dopo l'approvazione del R.U. l'Amministrazione Comunale potrà procedere, tramite specifiche procedure di consultazione con i cittadini e con cadenza biennale, alla verifica dell'attuazione del Regolamento Urbanistico attraverso la formazione di un Programma Comunale rivolto all'attuazione dei programmi delle opere pubbliche e/o private convenzionate e degli interventi privati ad esse collegati. Contestualmente alla formazione di tale strumento potranno essere adottate varianti al Regolamento Urbanistico relative ai comparti soggetti a Piani attuativi di iniziativa privata per i quali non sia stata attivata la richiesta di inserimento nel Programma Comunale.
7. Decorso inutilmente il periodo di tempo indicato per l'attuazione dei Piani, nelle aree interessate non sono consentite trasformazioni edilizie ed urbanistiche diverse legate agli assetti colturali, vegetazionali ed agli interventi di tutela e messa in sicurezza ambientale. Per il patrimonio edilizio esistente sono consentiti unicamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle modificazioni edilizie dei fabbricati, ovvero delle salvaguardie previste nelle schede di riferimento.
8. Le disposizioni che disciplinano le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie individuate di valore storico-ambientale, prevalgono in ogni caso sulle disposizioni relative alle zone territoriali in cui ricadono le predette unità edilizie.



Art. 4 Varianti al Regolamento Urbanistico

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



Art. 5 Consultazione del Regolamento Urbanistico

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

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

Qualora in cartografia non siano individuati fabbricati esistenti, ma comunque legittimi, o non sia indicata la modificazione edilizia, a tali fabbricati si applica la categoria attribuibile dopo specifica dimostrazione da parte del proprietario sul livello di conservazione di tale edificio.

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

In ogni caso non è possibile operare senza osservare le indicazioni e prescrizioni del Piano Strutturale, del Piano di Indirizzo Territoriale e del Piano Territoriale di Coordinamento.



Art. 6 Attuazione del Regolamento Urbanistico

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

2. Per gli interventi maggiormente significativi, all'interno dell'apparato previsionale e normativo di ogni parte del territorio comunale, sono allegare Schede Normative contenenti l'individuazione dell'ambito organico di riferimento, i parametri, gli indici e gli indirizzi per l'attuazione degli interventi.

3. L'intervento come esplicitamente indicato dalla scheda normativa è:

- Immediatamente operativo;
- Non immediatamente operativo;
- Non operativo per i quali si applica il successivo art. 21.

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

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

4. La proposta di Piano Attuativo deve contenere:

- A) Inquadramento delle opere di urbanizzazione;
- B) Planivolumetrico;
- C) Individuazione degli spazi per opere o impianti di interesse pubblico;
- D) Relazione tecnica di descrizione degli interventi, delle coerenze e di fattibilità;
- E) Quadro conoscitivo di riferimento;
- F) Applicazione delle procedure e modalità dell'art. 66 della L. R. N. 1/2005;
- G) La scheda di valutazione integrata, debitamente compilata, contenuta nel presente RU (allegato 1).

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

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

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

- le finalità specifiche dell'intervento e la sua caratterizzazione economica,
- il contributo agli obiettivi di sviluppo definiti dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico comunali vigenti e il rispetto dei vincoli e dei limiti in essi contenuti,
- il contributo e la coerenza dell'intervento con le invarianti strutturali statutarie e i metaobiettivi strategici del Piano regionale di indirizzo territoriale vigente,
- il contributo e la coerenza dell'intervento con lo Statuto e le Strategie del Piano territoriale di coordinamento provinciale,
- il rispetto degli obiettivi di qualità e dei vincoli del piano paesistico regionale, ai sensi della legislazione vigente in materia,
- il contributo e la coerenza dell'intervento con altri strumenti di pianificazione e di programmazione e atti di governo settoriali, con particolare riguardo agli obiettivi della funzionalità infrastrutturale e dell'integrità fisica del territorio,
- le localizzazioni dei carichi insediativi, con le funzioni e le quantità proposte entro i limiti stabiliti dalla scheda normativa,



- gli eventuali interventi di recupero degli immobili esistenti,
- le opere di tutela del paesaggio considerato di valore consolidato non modificabile,
- le opere di ripristino del paesaggio ove degradato,
- gli interventi di creazione di nuovo paesaggio o di valorizzazione dei paesaggi esistenti, con indicazione delle regole che costituiscono matrice progettuale dell'intervento,
- le specifiche opere di tutela e gestione di componenti naturalistiche, faunistiche, vegetazionali presenti,
- le norme tipologiche e morfologiche per la realizzazione delle opere edilizie e infrastrutturali dotandole di alta valenza tecnologica innovativa e di efficienza ambientale,
- i fabbisogni idropotabili, di depurazione, energetici e di raccolta rifiuti conseguenti all'intervento e le tecniche atte ad assicurare il loro soddisfacimento, con particolare riguardo al risparmio idrico ed energetico,
- la caratterizzazione economica dell'intervento,
- la dimostrazione della fattibilità dell'intervento, comprensiva dell'impegno alla realizzazione, con indicazione di modalità e tempi, anche con l'eventuale previsione di attuazione per stralci funzionali.

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

In stessa sede, ove la proposta contenga dimostrata e adeguata motivazione, può essere avviata variante contestuale al RU vigente.

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

8. L'Amministrazione Comunale potrà suddividere l'ambito di intervento, anche su richiesta degli interessati, in unità d'intervento più piccole purché queste ultime risultino congrue in termini dimensionali e organicamente concepite. Analogamente potrà consentirsi l'aggregazione di più comparti concomitanti in unità più grandi.

9. Fino all'attuazione del Piano Attuativo, e qualora non sia diversamente precisato dalle presenti norme o dalle singole Schede Normative, gli interventi sono ammessi fino alla categoria della ristrutturazione; sono inoltre ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione per i corpi incongrui o fatiscenti privi di valore storico-ambientale.



Art. 7 Misure di salvaguardia

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



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

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



Art. 9 Ufficio di Piano

L'Amministrazione ha istituito l'Ufficio di Piano all'interno dell'Area 5 - Governo del Territorio e Sviluppo Economico.

I compiti dell'Ufficio sono:

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

Aggiornamento dei sistemi cartografici tramite rilievi, indagini ecc.

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

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

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

Scambio delle informazioni con la Provincia di Livorno e la Regione Toscana e gli enti pubblici.

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

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

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



Art. 10 Parametri urbanistici. Definizioni

1. ST: Superficie Territoriale (mq)

Aree comprese in un ambito sottoposto ad intervento urbanistico unitario.

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

2. SF: Superficie Fondiaria (mq)

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

3. SC: Superficie Coperta (mq)

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

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

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

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

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

5. Non costituiscono S.L.P.:

- a. le superfici necessarie alla sperimentazione e ricerca necessari alla riduzione dei consumi energetici, fino ad un limite massimo del 20% della SLP dell'unità immobiliare.
- b. le superfici al suolo porticate o a pilotis private con profondità inferiore a ml 3,00;
- c. le superfici al suolo porticate o a pilotis pubbliche;
- d. le logge ed i balconi fino ad una profondità di ml. 2,00;
- e. gli spazi per locali accessori interrati o seminterrati solo alle unità abitative, purché non presentino le caratteristiche idonee all'abitabilità con un'altezza inferiore a ml 2,40 e purché fuori terra per un massimo di ml 1 misurata all'intradosso del solaio. Tali locali non dovranno avere una superficie superiore alla superficie coperta;
- f. le terrazze derivanti da coperture piane di locali sottostanti o di portici;
- g. le tettoie per la copertura di posti auto e o per l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici, non possono essere realizzate in muratura ma con materiali leggeri quali legno, acciaio, ecc. e comunque staticamente conformi alla normativa antisismica vigente;
- h. le superfici nette condominiali di distribuzione alle singole unità immobiliari (pianerottoli e vani scala, ascensori);
- i. nell'intero territorio comunale ad esclusione delle aree perimetrata zona ex A, come individuate nella tav. 11 del quadro conoscitivo del P.S. vigente, i locali fuori terra di nuova costruzione destinati a sgombero, realizzati in legno e non ancorati stabilmente al suolo, per un massimo di mq 6,00 per ogni unità immobiliare, altezza in gronda non superiore a ml 2,20 e purché non siano utilizzate aree all'aperto destinate a standar per parcheggio;
- j. negli interventi di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e nuova costruzione, le autorimesse interrate o seminterrate fuori terra per un massimo di ml 1,00 misurata all'intradosso del solaio e con un'altezza interna inferiore a ml 2,40;
- k. i vani tecnici, così come definiti dal R.E., a condizione che le dimensioni di tali locali siano giustificate dal progetto degli impianti che dovranno contenere e nelle dimensioni strettamente necessarie;
- l. le addizioni funzionali al patrimonio edilizio esistente all'interno del perimetro del centro abitato:
 1. nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile;
 2. nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti;
 3. nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori;
 4. autorimesse pertinenziali;



- m. i sottotetti con altezza derivante dalla pendenza delle falde non superiore al 30%, purché aventi un'altezza interna media non superiore a ml 1,70;
- n. negli edifici esistenti, la parte superiore di soppalchi non abitabile;
- o. gli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici oggetto di cessione gratuita al Comune secondo le convenzioni di piani attuativi;
- p. le pensiline o tettoie a servizio di: impianti di distribuzione carburanti e attrezzature per autolavaggio, delle attività produttive e attività urbane;
- q. i porticati, le logge, i balconi e le superfici a pilotis esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale o del rispettivo atto abilitativo;
- r. nei sottosistemi ambientali gli ampliamenti di strutture esistenti alla data di approvazione del P.S. non destinate all'attività agricola legate alla trasformazione di prodotti agricoli fino ad un massimo una tantum del 35% della S.L.P. esistente, laddove venga dimostrata la necessità di ampliamenti per la lavorazione o stoccaggio dei prodotti agricoli in conformità al quadro conoscitivo con l'analisi del contesto paesaggistico di riferimento, dalle analisi della situazione economica, produttiva e occupazionale e come meglio evidenziato nell'Atlante allegato;
- s. nel patrimonio edilizio esistente abitativo nei sottosistemi insediativi classificato M4, M5 ed M6, la chiusura di portici, terrazze, logge e balconi esistenti alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, per l'ampliamento di unità abitative esistenti, purché gli interventi si inseriscano architettonicamente con il fabbricato e non siano create nuove unità immobiliari;
- t. *limitatamente alle strutture alberghiere di cui art. 26 legge 42/2000:*
1. *i locali pertinenziali destinati alla cura alla persona per una SLP max pari al 25% della SLP della struttura;*
 2. *gli impianti sportivi comprensivi dei servizi;*
 3. *le sale convegni.*
- Tali interventi ad esclusione di quelli destinati alla cura della persona, sono soggetti a convenzione con la Pubblica Amministrazione; in assenza di convenzione, tali superfici, saranno computate come SLP;*
- Sono inoltre escluse le superfici adibite a spazi di servizio e/o pertinenziali della struttura, quali sale per le cucine, sale o aree comuni purché destinate ad uso della struttura medesima che eccedono gli standard minimi richiesti dalla vigente normativa per strutture alberghiere a tre stelle, fermo restando che la superficie esclusa non possa nel suo complesso essere superiore al 50% di quella complessiva delle camere e delle suites* **(APPROVAZIONE DEFINITIVA STRALCIATA DA APPROVARE CON SUCCESSIVO ATTO)**.
6. Nel computo della SLP vanno comprese anche le quantità già esistenti sull'area interessata dall'intervento se non demolite prima del rilascio del permesso di costruire.
7. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, che abbiano altezza interna superiore a ml 3,00, la S.L.P. si determina dividendo il volume assentito esistente per ml 3,00.
8. Per gli edifici con destinazione d'uso Attività Urbane, esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, che abbiano altezza interna superiore a ml 3,00, la S.L.P. si determina dividendo il volume assentito esistente per ml 3,00.
9. Per gli edifici agricoli esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, la S.L.P. si determina: con la superficie assentita al lordo dei muri perimetrali ad esclusione delle serre e delle strutture precarie.
10. Per gli interventi relativi al riutilizzo di manufatti dismessi nel territorio rurale (sottosistemi ambientali) la SLP è equiparabile alla superficie utile lorda legittima esistente, e tenuto conto del contesto rurale di riferimento attraverso valutazione ambientale e paesaggistica, come



disposto dall'art. 12 comma 3 del Regolamento di Attuazione del Titolo V della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n.3/R). Nel caso di cambio di destinazione d'uso, quantificare la quota effettiva di S.L.P. da riutilizzare.

11. Per gli edifici a destinazione d'uso turistico ricettivo esistenti la SLP è data dalla somma della superficie di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati aventi le caratteristiche dell'abitabilità misurata al lordo dei tramezzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc. e al netto degli elementi verticali (muri perimetrali).
12. Per gli edifici ad attività produttive esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, che abbiano altezza interna superiore a ml 3,00, la S.L.P. si determina con la superficie assentita al lordo dei muri perimetrali incrementata del 30 % della superficie stessa.
13. H: altezza massima dei fabbricati (m):
 - E' la distanza dalla quota più bassa del marciapiede o del piano di campagna alla quota più alta del limite superiore del canale di gronda o del parapetto pieno della copertura.
14. RC rapporto di copertura (% mq SC/mq SF):
 - E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.
15. IT indice di utilizzo territoriale:
 - E' la quantità edificabile per ogni mq di superficie territoriale (ST) interessata dall'intervento. L'indice è attribuito ad ogni mq di suolo compreso nell'ambito di intervento, a prescindere dalle destinazioni attribuite alle singole porzioni di suolo.
 - I diritti edificatori relativi ad aree che, all'atto dell'approvazione dei Piani attuativi, risulteranno di proprietà pubblica spetteranno alle Amministrazioni proprietarie. Non è computata, in sede di calcolo della S.L.P. insediabile, la dimensione degli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici oggetto di cessione al Comune secondo le convenzioni dei piani attuativi.
16. IF: indice di utilizzo fondiario:
 - E' la quantità edificabile per ogni mq di superficie fondiaria (SF), interessata all'intervento.
17. AF: area filtrante (% mq/mq):
 - E' il rapporto misurato in percentuale, tra la superficie fondiaria dell'intervento e le aree permeabili. Dall'A.F. sono escluse le aree edificate in soprassuolo e sottosuolo. sono, inoltre, escluse le superfici impermeabili di viabilità e parcheggi.
18. Verde urbano - L'art. 37 comma 7 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 definisce come verde urbano l'insieme delle componenti biologiche, appartenenti sia ad aree pubbliche che private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico dei territori urbani.



Art. 11 Tipi di intervento

1. I tipi di intervento sono definiti e disciplinati dalla Legge Regionale n. 1/2005 – Norme per il Governo del Territorio.
2. Per tutti gli interventi per i quali è previsto il titolo abilitativo singolo convenzionato, lo schema di convenzione e' approvato dalla Giunta Comunale.



Art. 12 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono specificate dal Piano Strutturale art. 4 degli “Indirizzi Normativi e criteri per la disciplina del territorio”.
2. “Per Attività artigianali di ridotte dimensioni non moleste e rumorose” si intendono:
 - a. Quelle di SLP inferiore a mq. 150,00;
 - b. Quelle che non comportano rumore, in relazione al piano di classificazione acustica vigente;
 - c. Quelle che non comportano emissioni di polveri od altri inquinanti in atmosfera, o che mettano in atto tutti gli accorgimenti necessari alla tutela della quiete e salute pubblica, in conformità alle leggi e regolamenti vigenti in materia in relazione alle specifiche lavorazioni effettuate o che si intendano effettuare, previo nulla osta rilasciato da ASL e/o ARPAT competenti;
 - d. all'interno delle attività artigianali di cui sopra è consentita la vendita dei propri prodotti;
 - e. le attività artigianali non ricomprese nelle attività urbane rientrano nelle attività produttive così come definite nell'art. 4 degli indirizzi normativi del P.S.;
 - f. all'interno delle attività produttive di cui sopra è ammessa la vendita dei prodotti attinenti alla propria attività.
3. È vietato il cambio di destinazione d'uso verso la residenza degli edifici all'interno dei sottosistemi insediativi, che alla data di approvazione del P. S., risultano essere già classificate zone D nel precedente Piano Regolatore, ad esclusione delle ex zone DR ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato.



TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I – NORME GENERALI PER IL TERRITORIO COMUNALE

Art. 13 Interventi sul suolo – Movimenti di terra

Sono vietati:

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

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



Art. 14 Interventi sugli edifici esistenti e nuove costruzioni

1. Allo scopo di mantenere e qualificare le caratteristiche unitarie degli edifici, qualora gli edifici stessi siano stati realizzati con progetto unitario, gli interventi sulle coperture o sui fronti, compreso le modifiche ai materiali o ai colori di singoli elementi, anche se limitate a porzioni dell'edificio, dovranno essere giustificati da progetto unitario esteso a tutto l'edificio interessato.
2. Relativamente a strutture esistenti con carattere specifico quali alberghi, ristoranti, pubblici esercizi, i porticati le cui superfici insistono su proprietà private, possono essere chiusi con strutture ed infissi rimovibili. L'intervento non costituisce S.l.p., ma correlativamente è vietato il cambio di destinazione d'uso.
3. Per le strutture con destinazione d'uso ricettiva sono vietati cambi di destinazione d'uso, eventuali cambi di destinazione d'uso, nell'ambito di quelli consentiti nelle UTOE o nei Sottosistemi potranno essere consentiti previa autorizzazione del Consiglio Comunale che potrà imporre eventuali prescrizioni e modalità di realizzazione. L'intervento è subordinato a titolo abilitativo convenzionato; la convenzione dovrà essere conforme alle prescrizioni apposte dal Consiglio Comunale.
4. Le nuove RTA dovranno essere costituite da un'unica unità edilizia.
5. La realizzazione di RTA è subordinata alle seguenti condizioni:
 - a. almeno il 20% delle unità abitative dovrà essere destinato a camere prive di angolo cottura;
 - b. le unità abitative con angolo cottura dovranno avere un massimo di due locali;
 - c. le strutture dovranno rispettare i requisiti di cui alla L.R. 42/2000 e s. m. i. e i requisiti indicati nel Regolamento di attuazione, allegato D tabella 2 e 3 categoria 4 stelle, di cui alla L. R. 14/2005.
6. Su tutto il territorio comunale sono prescrittive le disposizioni in materia di qualità energetica e di edilizia sostenibile di cui all'allegato 1 degli Indirizzi Normativi del P.S. per gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione.
7. Per gli interventi a carattere residenziale di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica; e di nuova costruzione, laddove non definiti diversamente dalle singole schede, le unità immobiliari residenziali (appartamenti) dovranno avere superficie non inferiore a 65 mq di SLP salvo la possibilità di deroga di dette dimensioni, sia nelle nuove costruzioni o nei recuperi, per una superficie massima del 25% dell'intervento da realizzare, purchè le unità abitative ricavate non risultino inferiori ai 45 mq.
8. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi frazionamenti in deroga alla superficie minima di 65 mq. di SLP per non oltre 2 unità abitative oltre l'esistente, purchè non inferiori a mq. 45. Il minimo dimensionale degli appartamenti non si applica alla residenza pubblica ed a quella convenzionata per l'affitto (di cui alla L.431/89).
9. Per gli interventi a carattere residenziale privata di ristrutturazione edilizia (con incremento del numero delle unità abitative); sostituzione edilizia; ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione, maggiori di mq. 500 di S.L.P., laddove non definiti diversamente dalle singole schede e comunque con un limite temporale non superiore ad anni 19, dovrà essere convenzionato l'affitto in misura massima del 10% della SLP prevista (di cui alla L.431/89).
10. Per i fabbricati non di pregio (classificati M1, M2 e M3) ricadenti all'interno del vincolo cimiteriale, indipendentemente dalla modificazione attribuita in cartografia, è ammesso l'intervento edilizio fino alla sostituzione edilizia (M6).



Art. 15 Tutela del verde privato

1. Le aree di tutela del verde privato sono a totale inedificabilità salvo la possibilità di collocare locali fuori terra di nuova costruzione in legno non ancorati stabilmente al suolo destinati a sgombero per una SLP massima di mq. 6,00 ed altezza in gronda non superiore a ml. 2,20 per ogni unità immobiliare, purchè non siano utilizzate aree all'aperto già destinate alla sosta e non sia superato il 25% della permeabilità del lotto, il 50% di SC del lotto di pertinenza dell'unità immobiliare o dell'intero edificio e quanto consentito dal comma 7 dell'art. 44.
2. Gli alberi esistenti non possono essere tagliati se non in caso di dimostrata necessità e comunque nei modi previsti dal Vigente Regolamento Edilizio. Nel caso di taglio di alberi è obbligatoria la ripiantumazione, se possibile nell'area di intervento, ovvero in area indicata dall'Amministrazione Comunale, di essenze autoctone e pregiate in numero almeno uguale a quello degli alberi abbattuti.



Art. 16 Ricovero automezzi

Le superfici da destinare alla sosta stanziale e di relazione delle autovetture, nelle quantità stabilite dal presente articolo, dovranno essere ritrovate all'interno delle proprietà, salvo quanto previsto dai punti successivi.

1. Residenza

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

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti se non vengono ritrovati all'interno dell'area di pertinenza locali od aree da destinare a tale uso da vincolare con atto registrato e trascritto all'uso pertinenziale;

Qualora si dimostri la impossibilità di realizzare il ricovero nel resede di pertinenza dell'edificio a causa di vincoli di legge o per i quali non venga ottenuta la deroga, ai soli fini dell'applicazione della L.122/89 viene considerato pertinenza anche il terreno che, pur essendo separato dall'immobile principale ma posto nelle immediate vicinanze, da vincolare, con atto registrato e trascritto, all'uso pertinenziale.

Per gli interventi ricadenti nelle zone ex A e ex BA come individuate nella Tav. 11 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale vigente, la dotazione minima delle aree di sosta, qualora non realizzabile all'interno della proprietà, dovranno essere monetizzate utilizzando i parametri del valore di mercato.

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

Nel caso di interventi su fabbricati esistenti che comportino aumento delle unità immobiliari in quantità non inferiore ad un posto auto per ogni unità derivata.

2. Attività commerciali

Per gli esercizi di vicinato si applica quanto previsto dall'art. 28 del DPGR n. 15 del 1/4/2009.

Per gli esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq. nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia o cambi d'uso di edifici ricadenti nei centri abitati del territorio comunale (Castagneto Carducci, Bolgheri, Donoratico e Marina di Castagneto), visto che le caratteristiche dimensionali e morfologiche degli stessi e considerato che trattasi di aree già edificate, per le quali si ritiene necessario evitare l'attrazione del traffico veicolare, non sono previsti parcheggi per la sosta stanziale e di relazione ai sensi dell'articolo 28 comma 1 lett. c) del DPGR n. 15 del 1/4/2009.

3. Attività direzionali

Si applicano i parametri della Legge 122/89 maggiorati del 15%.

Fermo restando l'obbligo di realizzare i parcheggi previsti dalla L. 122/89, per la parte relativa la maggiorazione, nonché per le aree a parcheggio da cedere all'Amministrazione Comunale, la dove previsto, qualora il progetto dimostri l'impossibilità di reperire le dotazioni delle aree a parcheggio, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale (previa delibera della Giunta Comunale), preventivamente all'istanza di titolo abilitativo, può essere richiesto di avvalersi della monetizzazione delle aree stesse.

4. Attività produttive non ricomprese nelle Attività Urbane.

Si applicano i parametri della Legge 122/89.

Fermo restando l'obbligo di realizzare i parcheggi previsti dalla L. 122/89, per le aree a parcheggio da cedere all'Amministrazione Comunale, la dove previsto qualora il progetto dimostri l'impossibilità di reperire le dotazioni delle aree a parcheggio, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale (previa delibera della Giunta Comunale), preventivamente all'istanza di titolo abilitativo, può essere presentata dal richiedente, motivata richiesta, di avvalersi della monetizzazione delle aree per parcheggi.

5. Attività artigianali ricomprese nelle Attività Urbane.

Si applicano i parametri della Legge 122/89 maggiorati del 10%.



Fermo restando l'obbligo di realizzare i parcheggi previsti dalla L. 122/89, per la parte relativa la maggiorazione, nonché le aree a parcheggio da cedere all'Amministrazione Comunale, la dove previsto qualora il progetto dimostri l'impossibilità di reperire le dotazioni delle aree a parcheggio, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale (previa delibera della Giunta Comunale), preventivamente all'istanza di titolo abilitativo, può essere richiesto di avvalersi della monetizzazione delle aree per parcheggi.

6. Attività ricettive

Le attività ricettive dovranno dotarsi di un posto auto per ogni camera in spazi, coperti o scoperti, appositamente asserviti alla struttura come parcheggio pertinenziale o predisposti anche in aree diverse ugualmente asserviti.

Qualora nelle attività ricettive siano presenti attività urbane non ad uso esclusivo degli utenti della struttura, dovranno essere ritrovati anche i parcheggi di cui alle attività urbane.

7. Servizi

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



Art. 17 Materiali da costruzione

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

Per gli edifici destinati ad attività produttive ed urbane le seguenti norme non hanno valore prescrittivo.

Copertura: materiali in cotto quali tegole e coppi.

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

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

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

Nel patrimonio edilizio esistente:

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti, anche mediante l'utilizzo di materiali innovativi aventi caratteristiche e finiture simili ai materiali in cotto.

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

Negli interventi di ricostruzione totale della copertura è prescritto l'uso del legno per le orditure primarie e secondarie scempiato in piastrelle di cotto e manto in coppi e tegole laterizie, qualora si sia in presenza di fabbricati classificati con modificazioni edilizie M1, M2 e M3 e nei Sistemi Ambientali.

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

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

Nel patrimonio edilizio esistente:

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

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

Paramenti in mattoni a vista sono ammessi esclusivamente quando originari.

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

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

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

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

Quando per gli edifici classificati con modificazione edilizia M1, M2 e M3, siano rinvenibili e riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

Nei Sottosistemi Ambientali e nei Sottosistemi Insediativi di matrice storica sono ammessi:

- esclusivamente serramenti che rispondono alle caratteristiche tipologiche storiche del luogo. Anche l'utilizzo di materiali innovativi dovrà comunque garantire il rispetto delle caratteristiche sopra ricordate;
- è espressamente vietato l'uso di tapparelle avvolgibili;



- le finestre possono essere protette da inferriate scorrevoli ai fini della sicurezza. Tali interventi dovranno comunque rispettare il decoro estetico delle facciate;
- ai fini della riduzione dell'inquinamento acustico all'interno dei locali abitati e del contenimento energetico i serramenti dovranno rispettare le relative normative di settore.

Pavimentazioni esterne: l'uso di pavimentazioni impermeabili sono vietati nelle aree di sosta e di parcheggio di pertinenza degli edifici.

Nel patrimonio edilizio esistente:

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

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

Spazi aperti

Spazi pubblici

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

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

Le nuove pavimentazioni in pietra dovranno essere in lastricato tradizionale.

Spazi privati

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

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

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

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

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

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



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

1. I contenuti e gli allegati della “Relazione di Fattibilità” sono direttamente prescrittivi e fanno parte integrante del Regolamento Urbanistico.
2. Gli interventi di modificazione, riqualificazione, tutela e trasformazione urbanistica del territorio sono soggetti al rispetto delle prescrizioni dettate dagli elaborati di cui al punto 1.
3. Relativamente alle fattibilità delle trasformazioni dovrà essere fatto riferimento alle schede riportate nell'allegato 2 della relazione geologica tecnica. Relativamente alla fattibilità delle modificazioni ammissibili sul patrimonio edilizio esistente dei Sistemi Insediativi e Ambientali dovrà invece essere fatto riferimento alle tabelle n° 2 e n° 3 dell'allegato 1 della citata relazione. Infine, in merito alla fattibilità degli interventi previsti nell'area del Demanio marittimo dovrà essere fatto riferimento alle tabelle allegate al paragrafo 8.3 della citata relazione.
4. Si precisa che oltre a quanto indicato dalle classi di fattibilità derivanti dall'applicazione del D.P.G.R. 26/R 2007, l'attuazione degli interventi risulterà subordinata a quanto previsto dagli artt. 5, 6, 13 e 14 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Toscana Costa approvato con D.C.R. 13/2005.
5. In ogni caso per tutti gli interventi previsti si rimanda alla normativa vigente al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo.
6. L'area ASIP è disciplinata e subordinata al rispetto dell'Art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Toscana Costa approvato con D.C.R. 13/2005.
7. Il Tecnico incaricato di redigere le indagini geologico tecniche di supporto al Piano Attuativo o al progetto esecutivo dovrà valutare l'effettiva possibilità di amplificazione sismica, conseguentemente alla definizione della rigidità dei terreni impegnati, e se questi siano tali da assumere un comportamento di bedrock sismico; questo anche in base a quanto previsto dalla Normativa vigente al momento delle indagini. Per le categorie di fattibilità F3 sismica comunque definite devono essere richiamati i criteri generali indicati al punto 3.5 dell'allegato A del DPGR26/r per ciascuna situazione di ZMPSL individuata.



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

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



Art. 20 Frazionamento e trasferimento di terreni a prevalente ed esclusiva funzione agricola

1. Sono consentiti frazionamenti e trasferimenti di terreni a prevalente ed esclusiva funzione agricola nel rispetto della L. R. n. 01/05 e s. m. i .



Art. 21 Interventi individuati dalle schede non operative

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

In tali ambiti sono ammessi gli interventi previsti dalle relative schede non operative.

Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito alla data approvazione del Piano Strutturale.

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



Art. 22 Norme di sottosistema

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

2. Altezza degli edifici.

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

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

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

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

4. Nelle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola e all'interno delle aree PAI nel pieno rispetto delle norme di Piano che regolamentano tali aree è altresì consentito la realizzazione di box per cani dimensioni fino ad un massimo di mq. 8,00, in deroga solo per i cani di grossa taglia, tale limite è portato a 11,00 mq, mediante strutture leggere non stabilmente infisse al suolo, realizzate con recinzione perimetrale, pavimentazione lavabile e copertura in materiale leggero. All'interno potrà essere installata cuccia amovibile.

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

In tali aree è altresì consentita la realizzazione di box per animali a titolo hobbistico, chiusi al massimo su tre lati, delle dimensioni massime di mq. 36,00. Tali strutture sono ammesse solo se realizzate con strutture leggere smontabili in legno con copertura in materiale leggero, semplicemente appoggiate o infisse a terra senza opere cementizie fatta eccezione per la pavimentazione da realizzarsi impermeabile per lo sgrondo delle acque luride, a condizione che, per ogni cavallo, sia disponibile una superficie esclusiva di mq. 1.000 di terreno.

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

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

La distanza minima dai centri abitati e dalle abitazioni è fissata dalle norme vigenti in materia.

5. Al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario è consentita l'installazione di manufatti temporanei necessari all'esercizio delle attività agricole prevalentemente destinate all'autoconsumo.

- E' ammessa l'installazione di un solo manufatto per ciascun fondo, a qualunque titolo condotto.



- L'installazione dei manufatti di cui sopra è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
- la superficie di terreno in proprietà e continuativa, mantenuta in produzione, sia non inferiore a mq. 1000, e non derivi da frazionamenti successivi al 29/01/2013 risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione;
 - il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.);
- Nella richiesta per la realizzazione dei manufatti l'interessato dovrà dichiarare:
- le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
 - le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al punto 5;
 - le strutture dovranno essere rimosse una volta terminata la propria funzione con la dimostrazione dell'avvenuto ripristino originale dei luoghi;
 - la loro ubicazione dovrà avvenire in luoghi non panoramici e scarsamente visibili da strade e punti di veduta, ed eventualmente schermati dalla vegetazione esistente e/o di nuovo impianto;
- I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- struttura in legno, con tamponamento in legno naturale, canne o scopa;
 - superficie utile massima di mq.16,00 con altezza massima non superiore a ml 2,70;
 - il materiale del manto di copertura dovrà essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, del tipo impermeabile, preferibilmente rivestito in canne o scopa, coppo/tegola o copertura leggera;
 - il pavimento dovrà essere realizzato in terra battuta o in pietra semplicemente appoggiata sul terreno, ecc; è comunque fatto divieto di realizzare qualsiasi tipo di pavimentazione stabilmente fissata al suolo;
 - il manufatto dovrà essere correttamente inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo.
6. Negli edifici M3 è ammessa la costruzione di pergolati e portici purchè non alterino i caratteri del fabbricato.
I portici potranno essere costruiti solo sui lati minori del fabbricato.
7. E' vietata la realizzazione di nuovi pozzi a qualsiasi uso destinati dalla ferrovia al mare, se non ad uso pubblico, previo parere dell'ATO e della Provincia. .
8. E' vietata l'asfaltatura delle strade sterrate nella viabilità e nelle aree di sosta e di parcheggio riferite agli interventi nelle aree di interesse paesaggistico.



CAPO II – DISCIPLINA DEL SISTEMA TERRITORIALE APERTO

Art. 23 Disposizioni generali

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

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

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

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

5. La realizzazione di piscine, è subordinata alla dimostrazione della sostenibilità dell'intervento in relazione al bilancio idrico e dovranno essere realizzate nelle immediate vicinanze degli edifici.

Le piscine dovranno essere realizzate in conformità a quanto disciplinato dalle norme specifiche di settore.

I relativi impianti dovranno essere realizzati in vani completamente interrati.

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

Non è consentita la realizzazione di strutture di alcun tipo (spogliatoi, servizi igienici, ecc). a servizio delle attrezzature di cui ai precedenti punti se non attraverso l'utilizzo di SLP esistenti, fatto salvo quanto disposto al precedente art. 10.



Art. 24 Destinazioni d'uso

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



Art. 25 Nuovi edifici rurali ad uso abitativo

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

2. In aggiunta il presente Regolamento Urbanistico stabilisce:

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

3. Limiti e condizioni

Nei sottosistemi ambientali, ai fini della salvaguardia e tutela del territorio rurale, non è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, così come individuati nel P.S.

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

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



Art. 26 Nuovi annessi agricoli

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

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

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

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

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

6. Limiti e condizioni

La costruzione di nuovi annessi rurali è ammessa nei limiti e con le prescrizioni insediative previste nel P.S.

7. Manufatti precari e serre

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

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

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



Art. 27 Opere di miglioramento fondiario

Non sono consentiti:

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

Sono consentiti:

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



Art. 28 Recinzioni

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



Art. 29 Infrastrutture e servizi

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

La realizzazione di nuovi impianti vanno ad integrare il quadro conoscitivo del Piano Strutturale.



Art. 30 Prescrizioni particolari

1) Sottosistema ambientale della bonifica A4.

- a) Divieto di realizzazione di ambienti sottoterra a fini non produttivi;
- b) Recepimento dell'approvato Piano di recupero per cambio di destinazione di capannoni agricoli a strutture turistico – ricettive e residenze (rif. 108);
- c) Gli interventi relativi la “Bosco del bruciato” sono indicati nelle schede normative relative all'Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.) n.5 “Ferrugini”.

2) Sottosistema ambientale della riserva di Bolgheri A5

- a) Non è consentita la costruzione di nuova viabilità;
- b) Non è consentita la costruzione di impianti di acquacoltura;
- c) Non è consentita la costruzione di nuove autorimesse pertinenziali al patrimonio edilizio esistente.

3) Sottosistema ambientale della collina ondulata A6

- a) Non è consentita l'eliminazione delle piantate poste in fregio alla viabilità campestre o al bordo dei campi;
- b) Non è consentita la costruzione di impianti di acquacoltura;
- c) Il Regolamento Urbanistico recepisce l'approvato Piano di recupero (rif. 96) per la realizzazione di struttura ricettiva.

4) Sottosistema ambientale della cintura olivicola A7

- a) E' prescritta la conservazione integrale dei terrazzamenti e ciglionamenti; nel caso di crolli integrali è consentita la ricostruzione mediante soluzioni diverse che comunque siano ambientalmente compatibili rispetto alle tecniche costruttive e ai materiali utilizzati e che siano funzionali alla difesa del suolo e alle regimazione delle acque;
- b) E' fatto divieto di nuovo impianto di specie arboree non autoctone;
- c) Non è consentita la costruzione di impianti di acquacoltura.

5) Sottosistema ambientale del territorio boscato A8

Non è consentita la costruzione di impianti di acquacoltura.

6) Attività di allevamento

Non sono ammesse attività di allevamento non classificabili come attività agricole ai sensi del D. M. 917/1986.



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

1) Descrizione

Il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola è costituito da fabbricati che, in forza della L. R. 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) e s. m. i o di disposizioni previgenti, hanno mutato la destinazione d'uso agricola.

2) Obiettivi

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

3) Tipi di intervento ammessi

- Gli interventi ammessi sono indicati nelle tavole e schede normative conformemente al tipo di modificazione assentita.

- Per le unità immobiliari abitative derivanti da titoli abilitativi rilasciati o atti di deruralizzazione approvati e/o convenzionati, conseguiti prima della data di entrata in vigore della L. R. 3 gennaio 2005, n.1 è consentito l'ampliamento e la sostituzione edilizia, da effettuarsi nel perimetro di circa ml. 50 dal fabbricato esistente, oppure nell'ambito del resede, fino al raggiungimento massimo di mq 150 di S. l. p., compreso l'esistente e comunque, non superiore al doppio della SLP esistente, salvo il raggiungimento della superficie minima pari a mq. 80 di SLP.

Non è ammesso l'aumento del carico urbanistico.

E' ammessa l'eventuale redistribuzione della SLP assentita ed esistente, purchè non si aumentino il numero delle unità immobiliari e che la SLP di ogni appartamento sia non inferiore a 70 mq.

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

4) Modalità d'intervento

Titolo abilitativo singolo.



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

1) Descrizione

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

2) Obiettivi

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

3) Condizioni particolari

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

b) Il cambio di destinazione d'uso da agricola a residenza è consentito solo per gli edifici aventi già una utilizzazione abitativa;

Esso riguarda anche le altre porzioni dello stesso edificio anche se utilizzate ad altro uso.

Il cambio d'uso può prevedere la realizzazione di una unità immobiliare oltre a quelle esistenti a condizione che la superficie lorda di pavimento di ognuna di esse, non sia inferiore a mq. 80. Il superamento del numero delle unità immobiliari potrà avvenire mediante Piano Urbanistico Attuativo (piano di recupero).

c) Gli annessi agricoli ricompresi nella deruralizzazione, non possono essere utilizzati ai fini abitativi, né singoli né accorpati, anche qualora le modificazioni lo consentano, e devono mantenere la condizione di pertinenza.

d) Nei casi previsti dagli artt. 44 e 45 della Legge Regionale n. 1/2005, le dimensioni delle aree di pertinenza, per i fondi agricoli che non raggiungono i parametri previsti dal Regolamento Regionale di Attuazione n. 5/R del 2007, sono pari all'intera superficie aziendale.

4) Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo convenzionato ad esclusione dei casi di cui alla precedente lettera d).



Art. 33 Interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento di destinazione d'uso agricola in direzione delle attività ricettive di albergo, pensione, locanda, R. T. A. e attività urbane.

1) Descrizione

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

2) Obiettivi

Obiettivo è il riuso verso attività ricettive e attività urbane di tutto o in parte il complesso edilizio.

3) Condizioni particolari

a) Il riuso del patrimonio edilizio esistente è consentito anche mediante il recupero della superficie totale dell'intero complesso edilizio, formato dall'edificio principale e dagli annessi ubicati all'interno del resede.

b) Sono fatte salve le modificazioni edilizie ammesse per i fabbricati dichiarati di pregio, classificati M1, M2 e M3 ai sensi delle presenti norme. Per gli altri fabbricati comunque classificati, sono in ogni caso ammessi gli interventi previsti dall'art. 44 comma 1 della L. R. 3 gennaio 2005 n. 1 e s. m. i., sino alla sostituzione edilizia, ovvero sino alla ristrutturazione urbanistica qualora ricorrano le condizioni analoghe a quelle previste dal successivo art. 52 ("Conversione verso attività ricettive"). Per nuclei edilizi già oggetto di autorizzazione all'esercizio ai sensi della L. R. n. 42/00 e s. m. i. è ammesso il recupero degli annessi agricoli esistenti con la medesima destinazione del fabbricato principale.

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

4) Modalità d'intervento

Titolo abilitativo singolo unitario convenzionato; Piano Urbanistico Attuativo in caso di ristrutturazione urbanistica.



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

1) Descrizione

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

2) Obiettivi

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

3) Tipi di intervento

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

4) In tutto il territorio è consentita l'attività di agriturismo disciplinata dalla L.R. 30/03 e s.m.i.

Per tali attività potranno essere utilizzate eventuali volumetrie esistenti non più necessarie alla conduzione dell'attività agricola.

Sono inoltre consentite le costruzioni pertinenziali alle attività di agriturismo quali gli impianti sportivi a carattere ricreativo, come definito dall'art. 18 comma 6 della L.R. 30/2003 e art. 16 del relativo Regolamento Attuativo, fino ad un max. di 150 mq di SLP. Dette opere non determinano aumento del carico urbanistico.

5) L'attività di ospitalità in spazi aperti (agricampeggio), in tende e/o altri mezzi di soggiorno autonomo riferibili alla categoria dei veicoli ricreazionali, potrà essere esercitata in tutto il territorio comunale ad esclusione della parte del territorio ad ovest della linea ferroviaria Roma/Genova, ad est della Strada Provinciale n. 16 limitatamente all'incrocio con la Strada Provinciale n. 16D "di San Guido" e all'incrocio con la Strada Provinciale n. 329 "Bocca di Valle".

Nuovi manufatti potranno essere realizzati esclusivamente per volumi tecnici o servizi igienici nella misura strettamente necessaria all'intervento.

Le piazzole non potranno avere superficie superiore a mq. 60 cadauna.

Il calcolo della recettività relativa ad ogni piazzola sarà pari a n. 4 ospiti.

6) In deroga a quanto previsto dal comma 5 nella parte del territorio ad ovest della linea ferroviaria Roma/Genova, ad est della Strada Provinciale n. 16 limitatamente all'incrocio con la Strada Provinciale n. 16D "di San Guido" e all'incrocio con la Strada Provinciale n. 329 "Bocca di Valle".

Tali attività potranno essere realizzate con piazzole per tende e camper per una quantità massima di n. 10 e non potranno avere superficie superiore a mq. 60 cadauna.

7) Modalità d'intervento

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



CAPO III – DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO
SEZIONE I – NORME PER I SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI

Art. 35 Articolazione del Sistema insediativi - I.

1. Le aree dove sono prevalenti le funzioni della residenzialità e delle attività ad esse connesse, nonché quelle specializzate in cui sono prevalentemente insediate le attività commerciali e/o produttive, sono indicate dal regolamento urbanistico come aree costituenti il “Sistema insediativo”.

2. All’interno del Sistema insediativo, ai fini dell’applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli sottosistemi insediativi di cui agli artt. 33,34,35 e 36 delle Norme di Piano Strutturale, sono individuate le seguenti componenti:

a) centri di matrice storica:

- borghi antichi;

- edilizia storica esterna ai borghi antichi;

b) centro abitato che necessita di riprogettazione finalizzata al riordino e alla riqualificazione dell’intera struttura urbanistica ed edilizia, a partire dal recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;

c) centro abitato con bassa densità di abitanti, ma interessato da significative affluenza turistica stagionale.

3. Le componenti di cui al comma 2 lettere a), b), c) corrispondono sostanzialmente e rispettivamente ai sottosistemi insediativi di “matrice storica I1 e I2”, della “città della piana I2” e della “città del mare I3”.



Art. 36 Prima attuazione del Regolamento urbanistico.

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



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

1. Il sottosistema è ulteriormente diviso in due parti:

- Sottosistema insediativo IIA di Bolgheri.
- Sottosistema insediativo IIB di Castagneto.

2. Il Sottosistema insediativo di Bolgheri costituisce centro abitato con bassa densità di abitanti e pertanto inquadrabile all'interno dell'art. 7 (centri con bassa densità di abitanti) del Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3 della L.R. 1/2005 (D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n.27r) ed anche, parzialmente, all'interno dell'art.6 (centri abitati interessati da significativa affluenza turistica stagionale) del medesimo regolamento.

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

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

- a) Dimensionare i servizi e le attrezzature in rapporto al flusso turistico stagionale e alla popolazione insediata;
- b) Alternare la pressione veicolare mediante anche, nel caso di Castagneto, la previsione di nuova viabilità alternativa.

5. Nelle vie e piazze di seguito elencate poste all'interno del perimetro dei due sottosistemi insediativi di matrice storica è vietato il cambio di destinazione d'uso verso la residenza dei locali ubicati al Piano Terra destinati ad attività urbane. E' ammesso l'eventuale ampliamento di unità abitative esistenti senza che se ne costituiscano di nuove.

Bolgheri: Piazza Teresa, Piazza Alberto, Piazza Ugo, Largo Nonna Lucia, Via Lauretta, Via Giulia, Chiassetto Di Napoli, Piazza Bionda Maria.

Castagneto Carducci: Piazza del Popolo, Via Vittorio Emanuele II, Via G. Marconi, Via Cavour, Via Carducci.

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



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

1. L'intero Sottosistema insediativo si connota quale ambiente integrato, produttivo e polivalente, con inclusa un'area ad utilizzazione agricola da salvaguardare per eventuali future esigenze.
2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico ha provveduto alla riorganizzazione del tessuto urbanistico dell'intero centro abitato mediante un insieme sistematico di opere e di interventi che vanno dal recupero del patrimonio edilizio esistente alla ristrutturazione urbanistica complessiva, con particolare attenzione alle componenti della qualità degli insediamenti e alle componenti del sistema della viabilità e accessibilità.
3. L'ammissibilità degli interventi edilizi è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, al rispetto delle distanze minime degli altri edifici e dai confini di proprietà prescritti dal Regolamento Edilizio e dalla legislatura vigente e dovrà essere sempre garantito il mantenimento delle superfici permeabili minime pari al 25% della superficie fondiaria.
4. Nelle vie e piazze di seguito elencate poste all'interno del perimetro del sottosistema insediativo in argomento, è vietato il cambio di destinazione d'uso verso la residenza dei locali ubicati al piano terra destinati ad attività urbane. E' ammesso l'eventuale ampliamento di unità abitative esistenti, senza che se ne costituiscano di nuove.

Donoratico: Via Aurelia nel tratto compreso tra l'incrocio con Via della Pace e Via del Mercato, Via G. Matteotti nel tratto compreso tra l'incrocio di Via Piave e Via del Mercato, Via Piave nel tratto compreso tra l'incrocio di Via Aurelia e Via G. Matteotti, Via della Repubblica nel tratto compreso tra l'incrocio di Via Aurelia e Via G. Matteotti, Via V. Veneto nel tratto compreso tra l'incrocio di Via Aurelia e Via G. Matteotti, Via XXVII Giugno nel tratto compreso tra l'incrocio di Via Aurelia e Via G. Matteotti, Via C. Battisti nel tratto compreso tra l'incrocio di Via Aurelia e Via G. Matteotti, Via delle Pievi nel tratto compreso tra l'incrocio di Via Aurelia e Via G. Matteotti, Via del Mercato nel tratto compreso tra l'incrocio di Via Aurelia e Via G. Matteotti.



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

1. L'intero sottosistema si connota quale ambiente con funzioni miste essendo presenti residenza, attività urbana, turistico - ricettivo, servizi; è assente il produttivo.

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

3. Nelle vie di seguito elencate poste all'interno del perimetro del sottosistema insediativo in argomento, è vietato il cambio di destinazione d'uso verso la residenza dei locali ubicati al piano terra destinati ad attività urbane. E' ammesso l'eventuale ampliamento di unità abitative esistenti, senza che se ne costituiscano di nuove.

Marina di Castagneto: Viale Italia nel tratto compreso tra Via del Corallo e Via della Marina, Via W. Della Gherardesca nel tratto compreso tra il confine demaniale marittimo e l'incrocio di Via Firenze, Via del Tirreno compreso tra il confine demaniale marittimo e l'incrocio di Via Firenze.



CAPO IV – DISCIPLINA DEL SISTEMA FUNZIONALE

Art. 40 Norme per il Sistema funzionale insediativo

1. La definizione, gli obiettivi e gli indirizzi del sistema funzionale insediativo, trasversale su tutto il territorio, sono specificati dal Piano Strutturale all'art. 37 degli "Indirizzi normativi e criteri per la disciplina del territorio", che qui si intendono integralmente riportati.

2. L'indagine eseguita "atlante territoriale" sull'intero patrimonio edilizio, quale strumento di conoscenza e di supporto per la pianificazione e la gestione delle trasformazioni territoriali, ha consentito di pervenire ad una puntuale valutazione sullo stato di consistenza del costruito e comprendere i caratteri dell'urbanizzazione sia dal punto di vista fisico che ambientale.

3. I risultati dell'indagine "Atlante territoriale" sono riferiti al momento dell'esecuzione dell'indagine stessa e con il tempo soggetti a modificazione; pertanto il regolamento Urbanistico prescrive:

- a) Aggiornamento costante della "Atlante territoriale";
- b) Aggiornamento dei sistemi cartografici;
- c) Verifica sistematica dello stato di attuazione delle scelte di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico.



Art. 41 Norme per il sistema funzionale agricolo – ambientale

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



Art. 42 Norme per il Sistema funzionale infrastrutturale

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

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

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



Art. 43 Sottosistema funzionale del reticolo idrografico

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



CAPO V – MODIFICAZIONI EDILIZIE

Art. 44 Disposizioni generali

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

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

Rientrano tra i fabbricati esistenti, ai fini dell’applicazione delle presenti norme, quelli legittimamente assentiti.

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

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

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

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

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

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

7. All’interno dei sottosistemi insediativi sugli edifici, ove i “Tipi di intervento edilizio” e le “Modificazioni edilizie” di cui all’art. 44 e seguenti delle presenti norme lo consentano, sono ammessi ampliamenti una tantum, per far fronte alle esigenze dei nuclei familiari nella misura del 20% di SLP esistente alla data di adozione del Piano Strutturale, di ciascuna unità immobiliare, al solo scopo residenziale, senza aumentare il numero delle unità immobiliari, oltre il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, oppure nella creazione di volumi tecnici, scale ascensori o autorimesse pertinenziali all’interno del perimetro dei centri abitati.

8. All’interno dei sottosistemi insediativi negli edifici aventi destinazione residenziale sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. 08/02/2010 n. 5 purché non si costituiscano nuove unità immobiliari e nel rispetto delle modificazioni attribuite.

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



10. Sul Viale Italia a Marina di Castagneto, al fine di consolidare il tessuto commerciale per le unità immobiliari ad uso attività urbane, sono ammesse addizioni volumetriche agli edifici esistenti complessivamente pari a mq. 150 di S.L.P. compreso l'esistente.

11. Su Via del Fosso "città della piana" nella ex zona D3 al fine di consolidare il tessuto produttivo per le unità immobiliari ad uso attività produttive, sono ammesse addizioni volumetriche agli edifici esistenti complessivamente pari a mq. 5000 di S.L.P.

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



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

1. Descrizione

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

2. Obbiettivi

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

3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo; è ammessa la demolizione di superfetazioni.

4. Prescrizioni specifiche

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

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

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

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

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

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

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

5. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo



Art. 46 Modificazione edilizia M2 “Restauro filologico degli edifici di valenza storicoarchitettonica di pregio e compositiva, edifici del Catasto Leopoldino”

1. Descrizione

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

2. Obbiettivi

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

3. Tipi di interventi ammessi

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

5. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo



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

1. Descrizione

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

2. Obiettivi

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

3. Tipi di interventi ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna.

4. Prescrizioni specifiche

a) per gli edifici considerati di pregio e comunque per tutti quelli presenti al Catasto Lorenese e al Catasto d’Impianto (fatti salvi quelli che hanno subito compromissioni e interventi tali da snaturare l’originario assetto architettonico) è prescritta la normativa del presente art. 47 ;

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

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

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

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

5. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo



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

1. Descrizione

Appartengono a questa categoria edifici senza valore testimoniale costruiti attorno agli anni 60 – 62 come ad esempio a seguito di lottizzazione all’interno della pineta di Marina di Castagneto.

2. Obiettivi

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è l’adeguamento delle datazioni funzionali e degli impianti tecnologici.

3. Tipi di interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

E’ tuttavia ammessa la sostituzione edilizia, qualora gli edifici siano oggetto degli interventi di cui all’art. 33 o all’art. 34.

4. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo

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



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

1. Descrizione

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

2. Obiettivi

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è la riqualificazione degli edifici e delle pertinenze attraverso l’adeguamento delle datazioni.

3. Tipi di intervento

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia compresa la demolizione di eventuali volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza. E’ tuttavia ammessa la sostituzione edilizia, qualora gli edifici siano oggetto degli interventi di cui all’art. 31 o 33 o all’art. 34.

4. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo.



Art. 50 Modificazione edilizia M6 “Sostituzione edilizia”.

1. Definizione

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

2. Obbiettivi

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

3. Tipi di intervento

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia a parità di superficie lorda pavimento (S. L. P.).

4. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo

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



Art. 51 Modificazione edilizia M7 “Ristrutturazione urbanistica”.

1. Definizione

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

2. Obbiettivi

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

3. Tipi di intervento

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica.

4. Modalità di intervento

Preventivo piano attuativo e successivi permessi di costruire.



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

1. Definizione

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

2. Obbiettivi

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

3. Tipi di intervento

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica.

4. Prescrizioni specifiche

Sui lotti edificati classificati con questa modificazione sono ammessi interventi di ampliamento contestuale al cambio di destinazione d’uso solo verso “Attività ricettive alberghiere” di alberghi, pensioni, locande, R. T. A.

L’intervento può essere realizzato anche mediante sopraelevazione, mantenendo l’allineamento con gli edifici circostanti. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono:

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

L’intervento è subordinato alla verifica del raggiungimento dei requisiti dimensionali minimi per le strutture ricettive alberghiere, come da L. R. 42/00 e s. m. i.

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

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

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

5. Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo convenzionato.

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



TITOLO III – DISCIPLINA PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE DEL TERRITORIO

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

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



Art. 54 Recupero e riqualificazione di manufatti incongrui

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

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

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

3. La ricostruzione dei manufatti incongrui avverrà con tipologie, materiali e finiture secondo le prescrizioni del presente Regolamento Urbanistico e non e' applicabile il precedente art. 31.



Art. 55 Condizioni alla trasformabilità

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



Art. 56 Trasformazioni non materiali del territorio

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



TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 57 – Salvaguardia Demanio marittimo

1. Il demanio marittimo corrisponde all'area dell'U.T.O.E. n.7, la cui configurazione territoriale è contenuta nella tav. n.2 del Piano Strutturale.
2. Il presente articolo richiama integralmente l'art. 60 degli "Indirizzi normativi e criteri per la disciplina del territorio" del Piano Strutturale e dichiara che il "Piano della costa", adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 13/03/2003, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 29/10/2003, fa parte delle presenti norme quale allegato prescrittivo.
3. Gli schemi tipologici previsti dall'art. 56 comma 9 lett. c) e d) delle NTA del Piano della Costa sopra richiamato, hanno carattere indicativo.
4. I servizi di rimessaggio e noleggio natanti disciplinati dall'art. 56 comma 9 lett. d), possono ricomprendere attività di servizio alla balneazione, in maniera non prevalente, (così come definiti dall'art. 56 comma 9).



Art. 58 – Raccordo tra piano strutturale e regolamento urbanistico

1. Il piano strutturale ha definito le dimensioni massime ammissibili, espresse in metri quadrati di superficie lorda di pavimento per gli insediamenti residenziali, per gli insediamenti produttivi, per le attività urbane (comprensive delle attività commerciali) e per le attività turistico - ricettive.
2. Fermo restando quanto ricordato al comma 1, la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al regolamento urbanistico, così come disposto all'art. 8 comma 3 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 3/R “Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).
3. Le schede normative in scala 1:2000 e 1:5000 costituenti parti integranti e sostanziali del Regolamento Urbanistico, definiscono i dimensionamenti prelevati dal Piano Strutturale nel quadro previsionale strategico quinquennale del regolamento stesso, allo scopo di dare attuazione progressiva nel tempo ai dimensionamenti massimi stabiliti dal Piano Strutturale.
4. I dimensionamenti prelevati dal Piano Strutturale, per ogni singola U. T. O. E. , comprensivi degli adeguamenti funzionali, sono i seguenti:

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

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



Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno



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

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



Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno



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

NEL COMPLESSO

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

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

	SLP P.S.	PRELEVATO R.U.	RESIDUO A DISP.	% PRELEVATO	% A DISPOSIZIONE
RESIDENZA					
CASTAGNETO CARDUCCI	7500	1350	6150	18	82
CITTA DELLA PIANA	43500	10150	33350	23	77
CITTA DEL MARE	700	150	550	21	79



ATTIVITA URBANE					
CASTAGNETO CARDUCCI	3000	900	2100	30	70
CITTA DELLA PIANA	12500	4850	7650	39	61
CITTA DEL MARE	13000	3900	9100	30	70
ATTIVITA RICETTIVE					
BOLGHERI	1000	500	500	50	50
CASTAGNETO CARDUCCI	5000	1500	3500	30	70
CITTA DELLA PIANA	3000	900	2100	30	70
CITTA DEL MARE	40000	12000	28000	30	70
TOMBOLO A1	700	700	0	100	0
PIANA AGRICOLA A2	200	0	200	0	100
PIANA AGRICOLA A3	1000	0	1000	0	100
RISERVA BOLGHERI A5	250	0	250	0	100
COLLINA A7	1500	600	900	40	60
TERRITORIO BOSCATO A8	1000	1000	0	100	0
LE PIANACCE					
UTOE6					
PRODUTTIVI					
CITTA DELLA PIANA	93000	50000	43000	54	46

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



Art. 59 – Rinvio ad altre disposizioni

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

Le variazioni tecniche degli elaborati del presente Regolamento Urbanistico necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Provincia di Livorno, della Regione Toscana e dello Stato, ovvero da altri Soggetti Pubblici Sovracomunali, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente Regolamento Urbanistico caratteri di sistematicità e unitarietà, non configurando varianti al presente Regolamento Urbanistico, sono apportate mediante Deliberazioni del Consiglio Comunale di Castagneto Carducci.



Art. 60 – Prevalenza su altre disposizioni

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



Art. 61 – Norma transitoria

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



ALLEGATO 1

Scheda di valutazione

Descrizione dell'intervento		
Area/comparto/utote ove si colloca l'intervento		
Destinazione/i d'uso		
Obiettivo/i		
Condizione/i		
Dimensionamento: volume e/o superficie di progetto, alloggi e/o posti letto		
Altro (da PS o da RU)		
Ambiti della valutazione integrata su cui l'azione produce effetti		
Indicazione dell'esistenza di effetto e descrizione		
Sociale/culturale	<input type="checkbox"/>	
Economico	<input type="checkbox"/>	
Territoriale	<input type="checkbox"/>	
Ambientale	<input type="checkbox"/>	
Sulla salute umana	<input type="checkbox"/>	
Analisi delle risorse coinvolte		
Dati	Pressione su risorse/quantità	impatto
Superfici e destinazioni		
n. abitanti equivalenti		
Fabbisogno idrico teorico		
Afflussi fognari		
Rifiuti solidi urbani		
Elettricità		
Compatibilità con le risorse coinvolte e contributo dell'intervento al miglioramento dello stato delle risorse		
- Verifica di soddisfacimento dei bisogni senza danno alle risorse		
Analisi degli impatti sul paesaggio e contributo dell'intervento alla valorizzazione delle componenti qualitative strutturali, naturalistiche, insediative, percettive e visive del paesaggio e alla tutela dei beni paesistici		
Relazione dei piani attuativi o proposte con gli atti di governo del territorio comunali, regionali, provinciali o altri atti di altri enti e soggetti competenti nella gestione delle risorse territoriali		



Relazione con PS e RU comunali
Relazione con altri atti di altri enti e soggetti competenti nella gestione delle risorse - certificazioni
Relazione con piani di settore a livello comunale
Indicazioni per la mitigazione e indicatori per il monitoraggio
mitigazione
Monitoraggio
Contenuti della convenzione