

Allegato alla DCC n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_

**COMUNE DI FOLLONICA**

**VARIANTE N.8 AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE VARIANTE  
AL PIANO STRUTTURALE  
“Modifiche puntuale per il Settore Turistico e altre disposizioni”**

adozione

Proposta di variante  
Estratto delle norme modificate

In **rosso** le parti aggiunte

In **blu barrate** le parti eliminate

# PIANO STRUTTURALE

## NORME

(n.b. estratto delle sole norme oggetto di modifica)

### Art. 11 - Lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali

1. Lo Statuto dei Luoghi, contenuto nel piano strutturale, individua i caratteri naturali, storici, culturali, economici e sociali che contribuiscono a definire la peculiarità e identità di un luogo o di un ambito territoriale, e stabilisce le specifiche regole finalizzate alla loro conservazione, alla loro tutela, oltre che alla loro crescita.

2. I caratteri peculiari ed identificativi di un luogo o di un ambito territoriale costituiscono le invarianti strutturali di quel luogo e di quell'ambito territoriale, il cui mantenimento costituisce il limite dello sviluppo sostenibile oltre il quale non sono ammissibili ulteriori funzioni di programmazione e di utilizzazione, dovendo essere salvaguardati i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle stesse risorse.

3. Le presenti norme, definiscono le invarianti strutturali in ottemperanza al titolo IV, art. 14, art.15, art. 16 e art. 17 del Piano di Indirizzo Territoriale nel modo seguente:

3.a) **invarianti strutturali relative alla città ed agli insediamenti urbani** sono finalizzate:

- ad assicurare prevalentemente il miglioramento delle condizioni di vivibilità e di funzionalità dell'insediamento urbano e il riequilibrio socio-economico fra i diversi sistemi territoriali, garantendo nel contempo il miglioramento della qualità ambientale, della dotazione dei servizi e il perseguitamento della completa accessibilità dei luoghi.
- ad assicurare la continuità del rapporto tra la cultura della città espressa dai luoghi "storici" e la collettività dei cittadini garantendo nel contempo la riqualificazione degli standard abitativi per l'utenza stabile, la riappropriazione dei luoghi culturali e degli spazi di relazione.

Sono costituite da:

- **i percorsi di attraversamento per l'accesso agli arenili ed al mare**, rappresentati alla Tav. 32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi", nei quali, come dettagliatamente riportato nelle norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato della fascia costiera recentemente approvato dall'Amministrazione comunale, non è ammesso alcun intervento edilizio che alteri, ostruisca o modifichi, anche parzialmente le misure ed il numero degli accessi al mare. Tali accessi potranno essere migliorati e adeguati per il rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche di cui alla L.13/89.
- **la chiesa di San Leopoldo**, localizzata alla Tav. 32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi", per la quale qualsiasi intervento edilizio, dovrà essere subordinato, ai sensi dell'ex L.1089/39 e D.lgs 490/99, al parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici;
- **il sistema infrastrutturale della viabilità esistente**; rappresentato alla Tav.32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi", dettagliatamente disciplinato nelle presenti norme all'art. 55 "Sub-Sistema infrastrutturale" alle quali integralmente si rimanda per la definizione dei criteri e delle modalità di intervento;
- **i nodi infrastrutturali urbani**; rappresentati alla Tav. 32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi", dettagliatamente disciplinati nelle presenti norme all'art. 55 "Sub-Sistema infrastrutturale" alle quali integralmente si rimanda per la definizione dei criteri e delle modalità di intervento;
- **il percorso della Gora delle ferriere**, il cui tracciato è rappresentato alla Tav. 32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi". Per tale corso d'acqua potranno essere ammessi interventi finalizzati alla eliminazione/reduzione del rischio idraulico. Nelle aree limitrofe al corso d'acqua potranno essere ammessi interventi tesi alla sistemazione delle piantumazioni esistenti, quelli necessari all'inserimento dei nuovi arredi vegetazionali. Potranno essere ammessi anche percorsi pedonali, ciclabili e percorsi vita e, nei casi individuati dal Regolamento Urbanistico, piccole attrezzature sportive a raso con eventuali coperture leggere o tensostrutture di facile rimozione, senza la creazione di manufatti edilizi.
- **il tombolo, le Dune e le Pinete**, rappresentate alla Tav. 32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi", descritte e disciplinate in dettaglio all'art 56, comma 4 delle presenti norme, alle quali integralmente si rimanda per la definizione dei criteri e delle modalità di intervento;

3.b) **invarianti strutturali relative al territorio rurale**, sono finalizzate:

- ad assicurare la salvaguardia delle risorse naturali e la loro riproducibilità, oltre che le testimonianze culturali degli elementi che costituiscono il paesaggio.
- ad assicurare la condizioni territoriali di mantenimento e godimento del territorio rurale

Sono costituite da:

- **l'estensione del bosco**, rappresentato alla Tav.32 “le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi”, che di fatto corrisponde all’area del Parco di Montioni ed a quella dell’area contigua. Tale ambito è descritto e disciplinato in dettaglio agli artt. 37, 38, 63 delle presenti norme, alle quali integralmente si rimanda per la definizione dei criteri e delle modalità di intervento;
- **la torre della Pievaccia**, localizzata alla Tav. 32 “le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi”, per la quale qualsiasi intervento di restauro e recupero del manufatto dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici. Per tale manufatto è definita un’ampia fascia di rispetto e tutela assoluta di 500 metri a partire dal centro, ove è inibita qualsiasi attività edificatoria estranea alle caratteristiche storiche e architettoniche. In tale fascia di rispetto potranno essere consentite esclusivamente le opere necessarie alla riqualificazione, al restauro e al consolidamento della torre.
- **il sistema dei sentieri**, rappresentati alla Tav. 32 “le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi”; che consente la connessione fra i vari poderi esistenti del territorio rurale e immette al collegamento con la città e con l’area boscata. Dovrà essere garantita la piena conservazione di tutta la “trama poderale” e potranno essere ammesse esclusivamente opere di manutenzione straordinaria e di riqualificazione senza consentire l’uso di materiali bituminosi e impermeabili.
- **le sistemazioni idrauliche esistenti**, rappresentate alla Tav. 32 “le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi”, nonchè il reticolo idraulico esistente, per i quali potranno essere ammessi interventi finalizzati alla eliminazione/riduzione del rischio idraulico. Nelle aree limitrofe potranno essere ammessi interventi tesi alla sistemazione delle piantumazioni esistenti, quelli necessari all’inserimento dei nuovi arredi vegetazionali. Potranno essere ammessi anche percorsi pedonali, ciclabili e percorsi vita.
- **il percorso della Gora delle Ferriere**, il cui tracciato è rappresentato alla Tav. 32 “le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi”. Per tale corso d’acqua potranno essere ammessi interventi finalizzati alla eliminazione/riduzione del rischio idraulico. Nelle aree limitrofe al corso d’acqua potranno essere ammessi interventi tesi alla sistemazione delle piantumazioni esistenti, quelli necessari all’inserimento dei nuovi arredi vegetazionali. Potranno essere ammessi anche percorsi pedonali, ciclabili e percorsi vita.
- **Il laghetto Bicocchi e l’area di rispetto**; rappresentato alla Tav. 32 “le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi”, che risulta strategico alla risoluzione delle problematiche relative all’uso delle risorse idropotabili. Per tale invaso è definita un’ampia fascia di rispetto e tutela assoluta di 100 metri da misurare nei confronti del ciglio attuale, ove è inibita qualsiasi attività edificatoria estranea alla destinazione e alle funzioni dell’invaso. In tale fascia di rispetto potranno essere consentite esclusivamente le opere necessarie all’aumento della capacità dell’invaso, attualmente di circa 200.000 mc, fino ad arrivare alla capacità di 700.000 mc, secondo le direttive e gli obiettivi descritti all’art. 18 delle presenti norme.
- **il sistema della viabilità extraurbana minore** che connette all’area boscata di Montioni, rappresentato alla Tav. 32 “le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi”. Tale viabilità deve essere integralmente conservata in quanto è ritenuta indispensabile al collegamento fra la città e il Parco di Montioni. Saranno ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di potenziamento della viabilità esistente, fermo restando il divieto della impermeabilizzazione mediante l’uso di bitume.

**3.c) Invarianti strutturali della rete delle infrastrutture per la mobilità**, costituite da:

- **il sistema infrastrutturale della viabilità di attraversamento**, rappresentato alla Tav. 32 “le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi”; dettagliatamente disciplinato nelle presenti norme all’art. 55 “Sub-Sistema infrastrutturale” alle quali integralmente si rimanda per la definizione dei criteri e delle modalità di intervento;
- **il tracciato della vecchia aurelia**, rappresentato alla Tav. 32 “le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi”; dettagliatamente disciplinati nelle presenti norme all’art. 55 “Sub-Sistema infrastrutturale” alle quali integralmente si rimanda per la definizione dei criteri e delle modalità di intervento;
- **i nodi infrastrutturali urbani e extraurbani**, rappresentati alla Tav. 32 “le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi”; dettagliatamente disciplinati nelle presenti norme all’art. 55 “Sub-Sistema infrastrutturale” alle quali integralmente si rimanda per la definizione dei criteri e delle modalità di intervento;
- **i nodi di collegamento all’area industriale**, rappresentato alla Tav. 32 “le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi”; dettagliatamente disciplinati nelle presenti norme all’art. 55 “Sub-Sistema infrastrutturale” alle quali integralmente si rimanda per la definizione dei criteri e delle modalità di intervento;
- **le aree di reperimento della nuova viabilità**, rappresentate alla Tav. 32 “le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi”; per le quali è inibita qualsiasi attività edificatoria estranea alle finalità di miglioramento, adeguamento o nuovo inserimento delle infrastrutture e per le quali sono applicate le misure di salvaguardia come disciplinate all’art. 17 e all’art. 55 ultimo comma delle presenti norme.

- **il tracciato della ex ferrovia Massa – Follonica**, rappresentato alla Tav. 32 “le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi”, individuato secondo le prescrizioni e le destinazioni d’uso di cui all’art.68, comma 3, del P.I.T.

3.d) **Altre invarianti**, non strettamente catalogabili fra le tipologie previste dal P.I.T, costituite da:

- **le aree destinate alla realizzazione delle casse di laminazione**, rappresentate alla Tav. 32 “le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi”; necessarie ad eliminare e/o ridurre il rischio idraulico. In dette aree, fino alla realizzazione delle casse di laminazione, non potrà essere attuata alcuna modificazione morfologica né interventi edificatori di qualsiasi tipo e/o specie, anche in considerazione del particolare loro pregio ambientale. Il Regolamento Urbanistico potrà determinare, a seguito di dettagliato studio di compatibilità, l’utilizzo di tali aree, per percorsi (equestri,ciclabili, sport e tempo libero) di collegamento con l’area boschata;
- **le praterie di posidonia**, rappresentato alla Tav. 33 “le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi”; che rappresentano, in virtù della ormai conclamata importanza strutturale e trofica e della grande diffusione, la valenza più rilevante in termini di dinamica, economia ed ecologia costiera. Tale sistema vegetazionale marino diventa importante non soltanto per il riconoscimento del ruolo legato alla produzione primaria di biomassa ma soprattutto per il ruolo strutturale, legato al fenomeno dell’erosione costiera. La conservazione delle “praterie di posidonia” è fondamentale anche per continuare a misurare la “salute” delle praterie di posidonia oceanica. Sono richiamate integralmente le azioni di cui agli articoli 53 e 54 delle presenti norme.

## **Art. 64 - L'unità territoriale organica elementare di Pratoranieri**

**1. Descrizione, caratteristiche e vincoli:** comprende una porzione del Sistema Pedecollinare, una porzione del Sistema di Pianura, e parte del Sistema della Costa, cioè quello relativo al Sub-sistema delle Dune e delle Pinete. I confini sono rappresentati dal sub-sistema degli arenili, dal Comune di Piombino, dalla viabilità e dai percorsi esistenti fino ad arrivare al sistema di Pianura.

Una parte dell'area è comunque caratterizzata dalla presenza di vincoli ambientali, rilevati alla Tav. 10/a "vincoli sovraordinati" con la presenza del vincolo paesaggistico di cui alla ex L.1497/39 (titolo II art. 139 del D.lgs 490/99), parte della linea doganale, la presenza del vincolo idrogeologico. Con riferimento alla Tav. 10/b "vincoli sovraordinati" sono rilevati i vincoli paesistici di cui alla ex L.431/85 per la presenza di territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (titolo II art. 146 del D.lgs 490/99) e per la presenza di fiumi torrenti e corsi d'acqua per una fascia di metri 150 dagli argini. Alla Tavola n. 10/b è individuato una emergenza di interesse archeologico. Con riferimento alla Tav. 10/c "vincoli sovraordinati" è rilevata un'ampia area a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.) di cui art. 5 Titolo II delle norme P.A.I.

La struttura insediativa, soprattutto in prossimità della costa è caratterizzata dalla presenza di insediamenti turistici ricettivi: campeggi, villaggi turistici, residenze turistico alberghiere. Anche l'area sopra la strada aurelia, il vigente P.R.G., prevede la realizzazione di un campo da Golf (attualmente in fase di completamento), la realizzazione di comparti turistici, di villaggi turistici e campeggi (vedi Tav. 7 "P.R.G. vigente"). La Tav. 17 "uso del suolo attuale" identifica ampie porzioni utilizzate a scopi ortivi, attualmente degradate per eccessivi frazionamenti e presenza di strutture precarie condonate, aree agricole residuali con attività produttiva a carattere marginale la cui funzione prevalente è quella volta essenzialmente alla protezione del territorio. In queste ultime sono individuati vincoli di inedificabilità, trasformazioni fondiarie ammesse, elenchi degli edifici o complessi edilizi aventi valori storici e architettonici, nonché per l'edificazione rurale, ove ammessa, le tipologie costruttive più confacenti all'assetto paesaggistico.

Inoltre sono in parte presenti aree agricole dislocate ai margini dell'edificato dove il sistema agricolo appare ormai disomogeneo con elementi di polverizzazione della proprietà fondiaria e con urbanizzazione di vario tipo piuttosto diffusa.

**2. Elementi di particolare valore paesaggistico e architettonico costituenti invarianti strutturali:** Oltre le invarianti strutturali descritte nei precedenti capitoli, con particolare riferimento ai Sistemi Ambientali e Sub-Sistemi, si elencano di seguito quelle specifiche dell'Utoe:

- il sistema viario costituito dalla vecchia aurelia rappresentato alla Tav. 32;
- il sistema della viabilità extraurbana minore che connette all'area pedecollinare e all'area boscata di Montioni, rappresentato alla Tav. 32;
- I luoghi a statuto speciale delle Dune e delle Pinete come rappresentato alla Tav. 32;
- I caratteri costitutivi, del paesaggio rurale come struttura e conformazione così come emergenti dalla Tav. 26 "Il Patrimonio territoriale";
- l'area inedificata caratterizzata dai seminativi e dalle colture di olivo compresa tra la ferrovia e la vecchia aurelia con esclusione di quelle ai margini delle zone già edificate ed impegnate da previsione del p.r.g. previgente escluse dalle salvaguardie e confermate dal P.S.;

### **3. Elementi di criticità:**

Con riferimento alla Tav. 27 "criticità territoriali" sono elencate di seguito gli elementi di criticità significativi caratterizzanti l'U.T.O.E.:

- Il notevole flusso di traffico sulla "vecchia aurelia" che attraversa l'U.T.O.E., in fase di continuo aumento a seguito della realizzazione del porto del Puntone.
- I "nodi stradali" di intersezione con la "vecchia aurelia" e la interconnessione con la viabilità lungo la costa e l'accessibilità al centro di Follonica.
- Le aree degradate per scopi ortivi, eccessivamente frazionate, rappresentate nel dettaglio alla Tav. 27 "criticità territoriali" e alla Tav. 17 "uso del suolo attuale".
- Le aree rurali residuali di frangia urbana;
- La viabilità carrabile lungo la costa quale collegamento primario tra la costa nord e quella sud e di collegamento con il centro.
- La mancanza di servizi alla nautica e ai punti di ormeggio presenti lungo il fosso Cervia
- La pericolosità idraulica determinata dal fosso Cervia
- La mancanza di aree di sosta lungo le spiagge attrezzate
- La mancanza di servizi al turismo

### **4. Obiettivi prestazionali:**

Gli obiettivi sono tesi alla tutela dei caratteri costitutivi del territorio a valenza e caratteristiche rurali delle aree poste al di sopra della vecchia aurelia, alla riqualificazione delle aree degradate, alla eliminazione o riduzione della criticità presenti, a riqualificare, rifunzionalizzare ed elevare la qualità del sistema della

ricettività alberghiera ed extralberghiera e dei servizi anche ai fini del prolungamento della stagione turistica, a sviluppare il turismo naturalistico ed escursionistico ed in particolare riorganizzare e riqualificare le previsioni turistiche e di servizi del PRG previgente esistenti e in corso di attuazione (per esistente deve intendersi gli interventi convenzionati ed attuati, nonché quelli già convenzionati alla data di entrata in vigore delle norme di salvaguardia – 31.3.2003; per interventi in corso di attuazione deve intendersi quelli già oggetto di istanza di autorizzazione pendenti alla data di entrata in vigore delle norme di salvaguardia – 31.3.2003) al fine di ridurre sia il carico urbanistico che l'antropizzazione e urbanizzazione, eliminare o ridurre le aree e gli elementi costituenti il degrado come individuate nel quadro conoscitivo alla Tav. 17 "uso del suolo attuale" e la salvaguardia delle risorse individuate alla Tav. 32 "Statuto dei Luoghi e invarianti strutturali" nel pieno rispetto di quanto disciplinato all'art. 11 delle presenti norme.

Gli obiettivi dovranno essere perseguiti attraverso:

- la riorganizzazione, la riqualificazione e potenziamento dei servizi esistenti, collegati alle funzioni turistico ricreative, con priorità al recupero alle strutture esistenti, tesi anche all'allungamento della stagione turistica;
- la riorganizzazione e riqualificazione e rimodulazione dell'offerta turistica nelle sue varie tipologie extralberghiere e alberghiere;
- lo sviluppo del turismo rurale e agriturismo, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, quale forma di un turismo complementare a quello balneare;
- riorganizzazione e sviluppo dei punti di ormeggio e servizi per la nautica da diporto; che dovrà essere: condizionata alla completa risoluzione dei problemi di carattere idraulico;
- giustificata sulla base di quanto disposto dallo stesso art. 82 delle presenti norme (sezione classe III di pericolosità);
- specificatamente normata in sede di redazione di Regolamento Urbanistico.
- la riqualificazione del sistema infrastrutturale con particolare riferimento all'accessibilità e alla connessione con la vecchia Aurelia, e la riorganizzazione della gestione del traffico al fine di alleggerire lo stesso lungo la viabilità costiera, la quale dovrà essere riconvertita in percorsi pedonali e ciclabili;
- la riorganizzazione e potenziamento del sistema della sosta e della viabilità pedonale, ciclabile e delle ippovie;
- il miglioramento della qualità architettonica degli edifici;
- il consolidamento delle presenze residenziali;
- il recupero e la riqualificazione delle aree degradate
- L'introduzione di sistemi di perequazione (comparto, p.i.i., p.r.u.), per una migliore utilizzazione e tutela delle risorse esistenti, limitatamente alle aree poste a monte della vecchia Aurelia, nelle quali non sono state attivate, alla data del 31.3.2003 (L.R. 7/2001), le procedure per l'attuazione delle previsioni del P.R.G. previgente, al fine di trasferirle ed accorparle con le aree in prossimità degli insediamenti già esistenti poste al di sotto della vecchia Aurelia, con la riduzione del 75% del numero degli ospiti e/o posti letto previsti, per la realizzazione di un insediamento alberghiero di qualità, con esclusione delle R.T.A.
- L'introduzione di sistemi di incentivazione finalizzati alla riconversione delle strutture esistenti dei campeggi e dei villaggi turistici in strutture alberghiere, con l'esclusione delle R.T.A., con la riduzione del 75 % del numero degli ospiti autorizzati;
- Incentivazione dell'offerta alberghiera delle strutture esistenti mediante l'aumento dei posti letto nella misura complessiva di 60 unità e con l'incremento dei servizi, correlato alla categoria che si intende conseguire, e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza, mediante il recupero prioritariamente del patrimonio edilizio esistente e l'ampliamento, se necessario, fino al massimo del **10%** **20%** delle volumetrie esistenti e autorizzate, **nei limiti fissati dal PIT/PPR relativamente all'incremento della superficie coperta.**
- incentivazione per la riconversione delle volumetrie di tipo commerciale, previste dal P.R.G a monte dell'Aurelia vecchia su rilievo collinare, i cui procedimenti risultano già attivati alla data del 31.3.2003 (L.R. 7/2001), nei limiti delle volumetrie complessive previste, finalizzata a servizi e strutture connesse all'attività ricettiva.
- incentivazione alla riduzione delle superfici a destinazione commerciale, nelle aree pianeggianti ai lati della SP 152 Vecchia Aurelia, con finalità di mitigare l'impatto sul territorio riequilibrando la dotazione commerciale a favore di quella turistico-ricettiva con tipologia alberghiera;
- incentivazione alla riduzione delle superfici destinate ai servizi, a valle della SP 152 Vecchia Aurelia e prossime al nodo stradale "porta", con finalità di mitigare l'impatto sul territorio riequilibrando la dotazione a servizi dell'U.T.O.E. a favore di attività turistico-ricettiva con tipologia alberghiera.
- la riconnessione delle aree verdi di frangia con l'abitato per creare continuità visiva recuperando spazi verdi altrimenti abbandonati e di difficile gestione da riconnettere ai corridoi biotici.
- Individuazione e mantenimento dei corridoi biotici.
- mantenimento della viabilità poderale ed interpoderoale storica e storicizzata
- mantenimento e ripulitura di fossi e canali di scolo e di irrigazione

- conservazione e manutenzione degli esemplari arborei singoli o facenti parte di piccole zone appartenenti a specie autoctone o tradizionali del paesaggio agrario
- conservazione del tessuto agrario posto tra la ferrovia e la vecchia aurelia caratterizzato dai seminativi e colture di olivo, senza realizzazione di saldatura insediativa;
- Approvvigionamento idrico per altri usi (usì non domestici, aree verdi ecc) per i nuovi insediamenti e per gli insediamenti esistenti, con sistemi per dissalare le acque, sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane;
- Individuazione a disciplina di tutte le aree libere residue (non interessate da previsioni del P.S.) a monte della vecchia aurelia con le regole del sub-sistema per il territorio rurale;

Per gli interventi, previsti dal P.R.G. previgente non convenzionati o convenzionati, ma per i quali non sono ancora stati presentati i relativi progetti edilizi alla data di adozione del PS, oltre alle normative indicate per singoli sub sistemi di appartenenza, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Accorpamento della volumetria prevista con tipologia insediativa compatta a corte, a borgo, al fine di contenere al massimo il consumo del suolo e l'impatto visivo, provvedendo altresì a prevedere idonee schermature arboree ed arbustive di alto fusto.
- b) Gli insediamenti dovranno essere localizzati intorno alla viabilità poderale preesistente facilmente collegabile alla viabilità principale.
- c) Le aree residue dovranno essere mantenute a verde nel rispetto delle caratteristiche del territorio rurale circostante.

Oltre a quanto sopra stabilito per il comparto CT di Poggio all'Ulivo si prescrive la realizzazione di un'unica struttura alberghiera nel rispetto della morfologia agraria poderale esistente lasciando libere le aree a valle e a monte del comparto. Le volumetrie accessorie e pertinenziali alla struttura alberghiera dovranno essere destinate a servizi della stessa escludendo ogni attività commerciale autonoma.

## **5. azioni di trasformazione.**

Sono individuate le seguenti azioni di trasformazione:

- Interventi di restauro, ristrutturazione edilizia ed urbanistica e ampliamento dei servizi e attrezzature esistenti, nuovi servizi e attrezzature collegati alle funzioni turistico ricreative costituiti da strutture dedicate allo sport e al tempo libero. compatibili con valori e i caratteri del territorio circostante.
- Riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere esistenti anche attraverso il passaggio di categoria tese al miglioramento e alla elevazione della qualità dell'offerta e al prolungamento della stagione mediante ampliamento dei servizi comuni e attrezzature di servizio quali ad esempio strutture sportive e fitness, sale congressi, hall e sale comuni, sale di ristorazione interna ed esterna, parcheggi coperti e similari;
- Trasformazione delle strutture ricettive extra-alberghiere (campeggi e villaggi turistici) esistenti verso strutture ricettive alberghiere con l'esclusione delle RTA, con categoria non inferiore a 3 stelle, con l'abbattimento del numero dei posti letto pari al 75%, con una volumetria massima di 100 mc. a posto letto. Le aree residue dovranno essere riqualificate a verde privato, parco e/o verde pubblico o di uso pubblico.
- Potenziamento e riqualificazioni delle attività commerciali che dovranno favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, esercizi pubblici e servizi al turismo;
- La realizzazione di nuovi standards e servizi pubblici con particolare riferimento alle aree di parcheggio;
- Previsione di nuova edificazione a fini abitativi residenziali per residenze permanente che dovrà avvenire attraverso interventi di completamento e ricucitura delle zone urbane esistenti, favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti, ai margini dell'edificato;
- Recupero, ristrutturazione, del patrimonio edilizio esistente ai fini abitativi dei residenti anche al fine del riconciliamento dei nuclei familiari;
- Possibilità di riduzione con abbattimento di almeno 1/4 delle superfici a destinazione commerciale, nelle aree pianeggianti ai lati della SP 152 "Vecchia Aurelia", per rimodulare in maniera equilibrata la dotazione commerciale e turistico-ricettiva a tipologia alberghiera;
- Possibilità di riduzione con abbattimento di almeno 1/2 delle superfici destinate ai servizi, a valle della SP 152 "Vecchia Aurelia" e prossime al nodo stradale "porta", per riequilibrare la dotazione di servizi necessaria per l'U.T.O.E. e favorire in luogo di questa attività turistico-ricettive a tipologia alberghiera;
- Riduzione dell'impatto dell'edificato sul territorio prevedendo limiti volumetrici massimi per le attività turistico-ricettive di nuova realizzazione quali gli alberghi (100 mc./p.l.) e le altre tipologie ricettive quali R.T.A. (70 mc./p.l.).
- Riorganizzazione e ampliamento dei punti di ormeggio lungo il Fosso Cervia con la creazione di aree di sosta e rimessaggio a terra, realizzazione di strutture di servizio e prima assistenza alla nautica, che dovranno essere aggregate in un unico nucleo e non superare un'altezza di metri 6,00;
- Le azioni di trasformazione disciplinate all'interno della presente U.T.O.E. hanno come ambito di applicazione le aree già individuate dal P.R.G. previgente, però normate secondo i criteri, i parametri e le modalità previste negli obiettivi del presente articolo. Pertanto gli ambiti esterni a tali aree di

trasformazione assumono la disciplina del sub-sistema per il territorio rurale prevedendo comunque limitati interventi di nuova viabilità privata, con tipologie indicate per il sub-sistema agricolo di appartenenza, finalizzati alla eliminazione degli accessi a raso sulla S.P. 152 "Vecchia Aurelia".

- Il Regolamento Urbanistico dovrà determinare ai fini di un migliore controllo delle trasformazioni e del rispetto degli obiettivi:
- la tipologia, la morfologia e i materiali da utilizzare tenendo conto delle caratteristiche peculiari degli edifici emergenti circostanti.
- Il sistema vegetazionale per il miglioramento rapporto tra interventi e paesaggio circostante;
- Le fonti di approvvigionamento idrico necessarie alla manutenzione dei piccoli natanti (acque tecniche);
- Il sistema dello smaltimento dei rifiuti derivanti dall'uso e dalla manutenzione delle piccole imbarcazioni;
- Sistemi idonei a mitigare l'inquinamento luminoso;
- Riduzione del rischio idraulico attraverso la realizzazione degli interventi puntuali già in fase di progetto e finanziamento e miglioramento del sistema idrologico superficiale;
- L'adeguamento e il miglioramento della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale.

## 6. Prescrizioni e criteri tipologici per le azioni di trasformazione

I nuovi interventi e quelli di ristrutturazione urbanistica dovranno rispettare i seguenti criteri insediativi:

- Costituire gruppi di edifici aggregati con tipologia e morfologia tipica dei nuclei rurali esistenti caratterizzati da strutture poderali compatte con coperture con portici, loggiati e scale esterne;
- mantenimento, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
- mantenimento delle caratteristiche vegetazionali e delle colture in atto
- l'uso di materiali tradizionali compatibili con le caratteristiche e valore degli edifici circostanti.

## 7. Condizioni della trasformabilità

Le trasformazioni previste potranno avvenire a condizione che siano compatibili con lo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale, paesistico ed insediativo e che siano soddisfatte le necessità derivanti dal nuovo carico urbanistico relativamente a:

- l'approvvigionamento idropotabile attraverso l'adeguamento e il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto e l'approvvigionamento delle acque per usi secondari non potabili attraverso il riuso di acque tecniche (cioè quelle necessarie per irrigare le aree di pertinenza della residenza, delle strutture turistiche e aree verdi utilizzate per le strutture sportive quali campetti di calcio, tennis, golf ecc)
- la predisposizione di una rete fognaria adeguata al nuovo carico urbanistico, collegata agli impianti comunali che connettono all'impianto di depurazione o con l'utilizzo anche di altri sistemi di depurazione ecocompatibili;
- L'adeguamento della viabilità primaria e i collegamenti e i nodi con la vecchia Aurelia;
- il rispetto delle condizioni poste dalle presenti norme dall'art. 79 "Rischio idraulico", art. 81 "Vulnerabilità delle risorse idriche superficiali";

**8. Condizioni di trasformabilità derivate dallo studio geologico di supporto alla pianificazione urbanistica.** Oltre quanto dettagliatamente indicato al Titolo IX "norme elaborate a seguito delle indagini geologiche di supporto alla redazione del Piano Strutturale" che riportano norme generali da applicare per l'intero territorio comunale, e quanto indicato nella indagine di dettaglio dello studio geologico sottoposto al parere ai sensi dell'art.32 della L.R.T. 5/95, sono evidenziate per questa U.T.O.E. le seguenti criticità da approfondire ulteriormente in sede di redazione del Regolamento Urbanistico: "In questa zona è esistente la classe 4 di pericolosità in quelle aree che sono state soggette ad allagamento durante l'evento alluvionale del 1995 (area compresa fra la strada Vecchia Aurelia ed il Villaggio Svizzero), mentre le fasce di terreno laterali ai corsi d'acqua del Fosso di Vado al Coperto e del Fosso di Valmaggiore sono inserite in classe 3 di pericolosità. Nella parte nord orientale dell'UTOE si ha una classe 3 di pericolosità dovuta all'accivitá dei versanti. Per le rimanenti porzioni di territorio comprese in questa UTOE si ha una classe di pericolosità 2.

Inoltre sulla base dello studio geologico e idrogeologico allegato, quale parte integrante e sostanziale al presente progetto di Piano Strutturale, dovranno essere rispettate le norme sottoelencate:

- all'art. 23 "norme per la tutela delle acque superficiali" ove sono indicate le azioni da perseguire per la tutela e la salvaguardia dei corsi d'acqua e dell'intero del microreticolto superficiale;
- all'art. 25 "norme per la tutela delle acque sotterranee" ove al comma 5 dello stesso articolo sono indicate le misure di salvaguardia da applicare in merito alla presentazione delle istanze per l'apertura di nuovi pozzi;
- all'art. 26 "disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano" ove sono indicate le salvaguardie per le zone di tutela assoluta, di rispetto e di protezione delle aree di ricarica delle falde;
- all'art. 28 "risorsa suolo e sottosuolo" ove sono riportate le norme per il contenimento dell'uso del suolo della sua protezione da possibili danneggiamenti in rapporto alla vulnerabilità derivante dall'erosione superficiale e dalle esondazioni;

- all'art. 29 ove sono riportate le norme per la tutela del suolo con particolare riferimento alle aree a rischio idraulico alle norme per la salvaguardia delle aste fluviali la tutela delle aree destinate alla realizzazione delle casse di laminazione e prescrizioni per la riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale;
- al Titolo IX, dall'art. 76 all'art. 82 ove sono contenute le norme relative al rischio geologico ambientale, al rischio geologico, al rischio idraulico , alla vulnerabilità delle falde, alla vulnerabilità delle risorse idriche superficiali, alle classi di pericolosità.

**9. Norme di salvaguardia:** Sono richiamate espressamente le disposizioni di salvaguardia di cui all'art. 17 delle presenti norme.

La tabella seguente riporta i dati relativi all'UTOE con riferimento agli interventi residenziali (espressi in numero di alloggi), turistici (espressi in numero di posti letto), commerciali, direzionali (espressi in mq lordi); artigianali industriali (espressi in mq lordi); servizi (espressi in mq lordi); verde (espressi in mq); parcheggi pubblici (espressi in mq).

Tabella A : U.T.O.E. di Pratoranieri – DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE					
	Unità di misura	Esistente [realizzato e/o convenzionato]	Residuo P.R.G. [non convenzionato non realizzato]	Previsione P.S. [residuo PRG e incremento o decremeento PS]	Totale dimensionamento P.S. [esistente e previsione P.S.]
	A	B	C	D[A+C]	
<b>Residenziale</b>	Alloggi	<b>102</b>	0	<b>38</b>	<b>140</b>
<b>Turistico</b>	posti letto	<b>5.771</b>	945	<b>690(1)(5)</b>	<b>6.461(5)</b>
<b>Commerciale Direzionale</b>	mq. lordi	<b>230</b>	8.875	<b>5.275(2)(5)</b>	<b>5.505(5)</b>
<b>Artigianale Industriale</b>	mq. lordi	<b>0</b>	0	<b>2.000(3)</b>	<b>2.000</b>
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>0</b>	28.000	<b>23.100(4)(5)</b>	<b>23.100(5)</b>
<b>Verde</b>	mq.	<b>0</b>	13.889	<b>37.695</b>	<b>37.695</b>
<b>Parcheggi pubblici</b>	mq.	<b>1.200</b>	7.193	<b>72.516</b>	<b>73.716</b>

**Nota (1)** - la previsione è data dal decremento del 75% applicato alla previsione di PRG del campeggio a monte Aurelia da riconvertire in struttura alberghiera (max. 105 posti letto) e dall'incremento di 60 posti letto per riqualificazione delle strutture esistenti attraverso riuso del p.e.e.

**Nota (2)** - la previsione risulta dalla riduzione per il CT di 3.600 del residuo di PRG riportando nella norma l'incentivo ad utilizzare la stessa superficie per incrementare i servizi essenziali alla attività alberghiera escludendo la destinazione commerciale.

**Nota (3)** - la previsione è finalizzata ad attività artigianali a servizio della nautica.

**Nota (4)** - la previsione è ridotta per effetto della riduzione delle previsioni di PRG a monte della vecchia Aurelia. I servizi previsti sono quelli relativi ai procedimenti già attivati per le aree C/4 "integrazione al Turismo" pari a mq 14.000 complessivi e quelli di servizio alle attività dei circoli nautici e alla nautica da diporto dell'associazionismo e di quelli di interesse pubblico.

**Nota (5)** - le possibilità indicate ai commi 4 e 5, finalizzate a riequilibrare le destinazioni per ridurre l'impatto sul territorio, potrebbero portare, se accolte ed applicate, ad incrementare di 210 unità il numero dei posti letto complessivi, a ridurre di 2.490 mq. lordi le superfici commerciali e di 4.600 mq. lordi quelle a servizi. Quanto sopra modificherebbe, alle voci Turistico – Comm.le/Dir.le – Servizi, le colonne C e D della Tabella come di seguito riportato:

	C	D[A+C]
<b>Turistico</b>	posti letto	<b>900</b>
		<b>6.674</b>
<b>Comm.le / Dir.le</b>	mq. lordi	<b>2.785</b>
		<b>2.875</b>
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>18.500</b>
		<b>18.500</b>

## Art. 65 - L'unità territoriale organica elementare della città.

**1. Descrizione, caratteristiche e vincoli:** E' porzione del Sistema di Pianura, e risulta inclusa nel

Sub-Sistema insediativo della città. I confini sono rappresentati dalla U.T.O.E. di Pratoranieri, Ut.O.E. della Costa, dalla viabilità esistente della "vecchia aurelia" e quella di progetto che connette fino al confine con il Comune di Scarlino. E' l'area insediativa della città ove sono prevalenti le funzioni residenziali. E' caratterizzata dalla presenza di vincoli ambientali, rilevati alla Tav. 10/a "vincoli sovraordinati" con la presenza del vincolo paesaggistico di cui alla ex L.1497/39 (titolo II art. 139 del D.lgs 490/99), con la presenza del vincolo monumentale, (ex L.1089/39) sulla chiesa di San Leopoldo (storico – artistico) e sulla ex- Ilva (storico – artistico e archeologico), la presenza del vincolo idrogeologico, parte della linea doganale, la presenza del vincolo della riserva biogenetica del tombolo di Follonica (di cui D.M. 13/07/77) sulle Pinete. Con riferimento alla Tav. 10/b "vincoli sovraordinati" sono rilevati i vincoli paesistici di cui alla ex L.431/85 per la presenza di territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (titolo II art. 146 del D.lgs 490/99). Con riferimento alla Tav. 10/c "vincoli sovraordinati" è rilevata un'ampia area a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.) di cui art. 5 Titolo II delle norme P.A.I. e a pericolosità idraulica elevata (P.I.E.) di cui al Titolo II delle norme P.A.I.

**2. Elementi di particolare valore paesaggistico e architettonico costituenti invarianti strutturali:** oltre le invarianti strutturali descritte nei precedenti capitoli, con particolare riferimento ai Sistemi Ambientali e Sub-Sistemi, si elencano di seguito:

- il sistema viario costituito dalla vecchia aurelia rappresentato alla Tav. 32;
- il sistema della viabilità extraurbana minore che connette all'area pedecollinare e all'area boscata di Montioni, rappresentato alla Tav. 32;
- I luoghi a statuto speciale delle Dune e delle Pinete come rappresentato alla Tav. 32;
- Il luogo a statuto speciale della fattoria n.1 come rappresentato alla Tav. 32;
- Il luogo a statuto speciale del sistema del verde come rappresentato alla Tav. 32;
- Il luogo a statuto speciale del centro urbano del quartiere di Senzuno e delle Baracche come rappresentato alla Tav. 32;
- Il luogo a statuto speciale dell'ex-Ilva come rappresentato alla Tav. 32;
- Il luogo a statuto speciale del Podere Santa Paolina come rappresentato alla Tav. 32;

**3. Elementi di Criticità:**

Con riferimento alla Tav. 27 "criticità territoriali" sono elencate di seguito gli elementi di criticità significativi caratterizzanti l'U.T.O.E.:

- il notevole flusso di traffico sulla "vecchia aurelia" ai limiti della U.T.O.E., in fase di continuo aumento a seguito della realizzazione del porto del Puntone
- i "nodi stradali" e i nodi urbani di intersezione con la "vecchia aurelia", come dettagliatamente specificato nel capitolo dedicato al sistema della Comunicazione;
- le Dune e le Pinete come indicato specificatamente nel capitolo dedicato al Sistema della Costa, Subsistema delle Dune e delle Pinete;
- i pozzi rappresentati nel dettaglio alla Tav. 27 "criticità territoriali" che interferiscono con la linea di ingressione del cuneo salino;
- le aree esondabili rappresentati nel dettaglio alla Tav. 27 "criticità territoriali" e alla Tav. 13/f "vulnerabilità idraulica";
- le emergenze ambientali in ambito urbano suddivise in risorse vegetative, alberi isolati, e gruppo di alberi, rappresentati nel dettaglio alla Tav. 27 "criticità territoriali";
- i luoghi individuati di "sofferenza acustica massima diurna e notturna" nel periodo estivo ed invernale, dettagliatamente rappresentati nel dettaglio alla Tav. 27 "criticità territoriali";
- le linee elettriche su pali di intensità 132 KV e 60 KV che attraversano la città, rappresentate nel dettaglio alla Tav. 27 "criticità territoriali";
- gli impianti per la telefonia cellulare che risultano non ubicati nelle aree idonee, definite dall'Amministrazione Comunale con il provvedimento di integrazione all'art. 108 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- il rilevato arginale in Loc. Salciaina a confine con il Comune di Scarlino, realizzato con ceneri di pirite di protezione contro le alluvioni del Fiume Pecora, individuato come ambito di bonifica dal Piano Provinciale di Bonifica delle Aree Inquinate e indicato come "sito GR n.s. 1" dove si applica quanto al vincolo di cui all'art. 13, comma 2, lettera d), della L.R. n. 25/98.

Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere specifiche prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, preliminarmente ad ogni intervento che preveda nuovo carico urbanistico, il nulla osta della disponibilità della risorsa da parte dell'Ente gestore.

**4. Obiettivi prestazionali:**

Gli obiettivi sono tesi alla elevazione della qualità della vita urbana e dei caratteri architettonici del paesaggio urbano, alla riqualificazione delle aree degradate, al recupero delle aree ed immobili di proprietà pubblica per funzioni di interesse pubblico e generale, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, a consolidare la residenza permanente e ridurre l'uso del Patrimonio edilizio come seconde case, a riqualificare ed elevare la qualità del sistema della ricettività alberghiera ed extralberghiera e dei servizi connessi al fine anche del prolungamento della stagione turistica, a riorganizzare e riqualificare le previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attenuare, ad attuare eliminare o ridurre le aree e gli elementi costituenti degrado come individuati nella Tav. 17 e 32 nel pieno rispetto di quanto disciplinato all'art. 11 delle presenti norme.

Gli obiettivi in modo specifico tendono principalmente:

- alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate in abitazioni occupate ed in strutture di accoglienza per il turismo;
- a perseguire un'alta qualità urbana, principalmente connessa al recupero e alla riqualificazione della città esistente;
- a riorganizzare la città, migliorando la qualità degli interventi, evidenziando le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei tessuti edilizi, a prevedere nuovi ruoli per i singoli quartieri della città, individuando in ciascuno le strutture di uso collettivo, necessarie per la vita associata (cultura,

- formazione, commercio, tempo libero, attività produttive artigiane, centri di aggregazione, aree verdi, strade e piazze come spazi pubblici, teatro, ecc.);
- a porre un limite all'incremento di nuove residenze che dovranno essere commisurate alle effettive necessità dei residenti e delle loro famiglie, facilitando soprattutto la soluzione dei problemi della casa per i soggetti più deboli ed in particolare per le coppie in via di formazione.
  - A riorganizzare, riqualificare ed incrementare i servizi alla popolazione locale e al turismo in particolar modo per le manifestazioni culturali e ricreative,
  - a riorganizzare e riqualificare l'offerta di servizi e dell'ospitalità, esistente ai vari livelli ed in particolare delle strutture alberghiere;
  - a realizzare percorsi pedonali e ciclabili che possano connettere la città alla costa e all'area pedecollinare e boscata;
  - a incentivare i servizi al turismo congressuale e della terza età;
  - Valorizzare il sistema complessivo delle aree sportive e del verde.
  - a riqualificare le reti locali del piccolo commercio per connetterle alle filiere agroalimentari e artigiane.
  - Incentivare il miglioramento della qualità dell'offerta alberghiera esistente mediante l'aumento dei posti letto nella misura massima di 150 unità per l'intera UTOE per il passaggio di categoria, per l'incremento dei servizi offerti, e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza, mediante il recupero prioritariamente del patrimonio edilizio esistente e l'ampliamento, se necessario, nella misura massima del **10% 20%** delle volumetrie esistenti e autorizzate, **nei limiti fissati dal PIT/PPR relativamente all'incremento della superficie coperta.**

Gli obiettivi dovranno essere perseguiti attraverso:

- la riorganizzazione e la riqualificazione dei servizi esistenti con priorità al recupero del patrimonio edilizio;
- la realizzazione di nuove strutture per servizi al turismo e alla popolazione locale attraverso il recupero del patrimonio edilizio e la realizzazione di nuovi interventi;
- la riorganizzazione e riqualificazione e la rimodulazione dell'offerta turistica;
- la riqualificazione e potenziamento del sistema infrastrutturale della sosta e della viabilità pedonale e ciclabile;
- il consolidamento della residenza permanente;
- l'introduzione dei sistemi di perequazione per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico e generale;
- La ricerca dell'approvvigionamento idrico per altri usi (usi non domestici, aree verdi ecc) per i nuovi insediamenti e per gli insediamenti esistenti, con sistemi per dissalare le acque, sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane;
- il recupero e mutamento della destinazione d'uso di immobili di patrimonio pubblico finalizzato alla realizzazione di nuove strutture di servizio e/o turistico – ricettive di qualità;
- il riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (seconde case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo;
- la riqualificazione della qualità architettonica degli edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, e ampliamento quale incentivo alla trasformazione;
- la riqualificazione del "centro storico urbano" per il quale sono già esistenti ed attive le norme di settore che dovranno essere approfondite e precise ed adeguate in fase di redazione del Regolamento Urbanistico in funzione degli obiettivi posti del Piano Strutturale;
- la Riorganizzazione e la riqualificazione delle aree commerciali esistenti;
- la nuova edificazione per insediamenti residenziali a ricucitura delle aree poste all'interno della città;
- la tutela e la salvaguardia delle aree delle Pinete e dune esistenti, secondo i criteri e gli indirizzi enunciati nei capitoli relativi ai Luoghi a Statuto Speciale;
- la riorganizzazione, la tutela e lo sviluppo delle aree verdi, secondo i criteri e gli indirizzi enunciati nei capitoli relativi ai Luoghi a Statuto Speciale;
- il miglioramento della qualità urbana anche attraverso la riqualificazione e la riorganizzazione delle aree artigianali o di servizio di previsione del vigente P.R.G.;
- il recupero e la riqualificazione delle aree degradate
- la riconnessione delle aree verdi di frangia con l'abitato per creare continuità visiva recuperando spazi verdi altrimenti abbandonati e di difficile gestione da riconnettere ai corridoi biotici.
- mantenimento e ripulitura di fossi e canali di scolo
- conservazione e manutenzione degli esemplari arborei singoli o facenti parte di piccole zone appartenenti a specie autoctone o tradizionali del paesaggio urbano.

## **5. azioni di trasformazione.**

Sono individuate le seguenti azioni di trasformazione:

- Interventi di restauro, ristrutturazione edilizia ed urbanistica e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio e attrezzature di interesse pubblico e generale.
- Realizzazione di nuove strutture dei servizi alla popolazione locale e al turismo con attrezzature finalizzate ai congressi di servizio pubblico o di interesse generale con particolare riferimento alle attività direzionali, esercizio pubblico, servizi pubblici e sportivi, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dei circoli nautici esistenti e dell'associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- Riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere esistenti attraverso il passaggio di categoria e tese al miglioramento e alla elevazione della qualità dell'offerta e al prolungamento della stagione, mediante ampliamento dei servizi comuni e le attrezzature di servizio quali ad esempio strutture sportive e fitness, sale congressi, hall e sale comuni, sale di ristorazione interna ed esterna, parcheggi coperti e similari ;
- Potenziamento e riqualificazioni delle attività commerciali che dovranno favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, esercizi pubblici e servizi al turismo, anche attraverso la nuova edificazione;
- Nuova edificazione a fini abitativi residenziali per residenze permanenti, e dei servizi, che dovrà avvenire attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle, aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti.
- Recupero, ristrutturazione, e ampliamento del patrimonio edilizio esistente ai fini abitativi dei residenti anche al fine del ricongiungimento dei nuclei familiari;
- Incentivazione alla trasformazione delle strutture ricettive extralberghiere verso strutture ricettive alberghiere;
- Riduzione del rischio idraulico attraverso la realizzazione degli interventi puntuali già in fase di progetto e finanziamento e miglioramento del sistema idrologico superficiale;
- adeguamento e il miglioramento della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale.
- Interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica su immobili di proprietà pubblica finalizzati al mutamento della destinazione d'uso con funzioni di interesse pubblico, residenziali e turistico - ricettive;
- Interventi di riconversione di parte delle patrimonio immobiliare delle seconde case in strutture residenza permanente o in ricettive alberghiere ed extralberghiere, anche utilizzando forme di incentivazione;
- la realizzazione di nuovi standards, servizi pubblici, con particolare riferimento al verde, parchi pubblici e privati, e, di interesse comune, e dei parcheggi finalizzati al miglioramento degli standard di legge;

## **6. Condizioni alla trasformabilità.**

Le trasformazioni previste potranno avvenire a condizione che siano compatibili con lo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale, paesistico ed insediativo e che siano soddisfatte le necessità derivanti dal nuovo carico urbanistico relativamente a:

- l'approvvigionamento idropotabile attraverso l'adeguamento e il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto e l'approvvigionamento delle acque per usi secondari non potabili attraverso anche il riuso di acque tecniche (cioè quelle necessarie per annaffiare aree di pertinenza delle strutture turistiche e aree verdi utilizzate per le strutture sportive quali campetti di calcio, tennis, golf ecc)
- la predisposizione di una rete fognaria adeguata al nuovo carico urbanistico, collegata agli impianti comunali che connettono al depuratore comunale;
- L'adeguamento della viabilità esistente e i nodi urbani e con la vecchia Aurelia;
- la verifica della capacità di trattamento e smaltimento dei rifiuti derivanti dal nuovo carico urbanistico.

In particolare le trasformazioni che interesseranno l'ambito di bonifica in Loc. Salciaina, individuato come "sito GR n.s. 1" dal Piano Provinciale di Bonifica della Aree Inquinate, sono subordinate all'avvenuta bonifica del sito medesimo per l'applicazione del vincolo di cui all'art. 13, comma 2, lettera d.1), della L.R. n. 25/98.

Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere specifiche prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, preliminarmente ad ogni intervento che preveda nuovo carico urbanistico, il nulla osta della disponibilità della risorsa da parte dell'Ente gestore.

**7. Condizioni di trasformabilità derivate dallo studio geologico di supporto alla pianificazione urbanistica.** Oltre quanto dettagliatamente indicato al Titolo IX "norme elaborate a seguito delle indagini geologiche di supporto alla redazione del Piano Strutturale" che riportano norme generali da applicare per l'intero territorio comunale, e quanto indicato nella indagine di dettaglio dello studio geologico sottoposto al parere ai sensi dell'art.32 della L.R.T. 5/95, sono evidenziate per questa U.T.O.E. le seguenti criticità da approfondire ulteriormente in sede di redazione del Regolamento Urbanistico: " la presenza della pericolosità elevata (classe 4), dovuta al rischio idraulico, nelle zone prossime ai corsi d'acqua (Fiume Pecora, Torrente Petraia, Gora delle Ferriere).

Inoltre sulla base dello studio geologico e idrogeologico allegato, quale parte integrante e sostanziale al presente progetto di Piano Strutturale, dovranno essere rispettate le norme sottoelencate:

- all'art. 23 "norme per la tutela delle acque superficiali" ove sono indicate le azioni da perseguire per la tutela e la salvaguardia dei corsi d'acqua e dell'intero del microreticolto superficiale;
- all'art. 25 "norme per la tutela delle acque sotterranee" ove al comma 5 dello stesso articolo sono indicate le misure di salvaguardia da applicare in merito alla presentazione delle istanze per l'apertura di nuovi pozzi;
- all'art. 26 "disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano" ove sono indicate le salvaguardie per le zone di tutela assoluta, di rispetto e di protezione delle aree di ricarica delle falde;
- all'art. 28 "risorsa suolo e sottosuolo" ove sono riportate le norme per il contenimento dell'uso del suolo della sua protezione da possibili danneggiamenti in rapporto alla vulnerabilità derivante dall'erosione superficiale e dalle esondazioni;
- all'art. 29 ove sono riportate le norme per la tutela del suolo con particolare riferimento alle aree a rischio idraulico alle norme per la salvaguardia delle aste fluviali la tutela delle aree destinate alla realizzazione delle casse di laminazione e prescrizioni per la riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale;
- al Titolo IX, dall'art. 76 all'art. 82 ove sono contenute le norme relative al rischio geologico ambientale, al rischio geologico, al rischio idraulico , alla vulnerabilità delle falde, alla vulnerabilità delle risorse idriche superficiali, alle classi di pericolosità.

**8. Norme di salvaguardia:** Nel richiamare esplicitamente le disposizioni di salvaguardia di cui all'art. 17 delle presenti norme, si conferma l'obbligo di sospensione di ogni determinazione relativa ai procedimenti e relative istanze riguardanti gli interventi edili già previsti dal P.R.G. per le zone D/2 "artigianale e industriale – ampliamento" e per le zone D/3 "commerciale e direzionale – ampliamento", in quanto tali destinazioni sono incompatibili con le previsioni delle presenti U.T.O.E.

Per l'ambito di bonifica in Loc. Salciaina, individuato come "sito GR n.s. 1" dal Piano Provinciale di Bonifica delle Aree Inquinate, si applicano le salvaguardie dettate dal vincolo di cui all'art. 13, comma 2, lettera d), della L.R. n. 25/98.

La tabella seguente riporta i dati relativi all'UTOE con riferimento agli interventi residenziali (espressi in numero di alloggi), turistici (espressi in numero di posti letto), commerciali, direzionali (espressi in mq lordi); artigianali industriali (espressi in mq lordi); servizi (espressi in mq lordi); verde (espressi in mq); parcheggi pubblici (espressi in mq).

Tabella A - U.T.O.E. della Città – DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE						
		Unità di misura	Esistente [realizzato e/o convenzionato]	Residuo P.R.G. [non convenzionato non realizzato]	Previsione P.S. [residuo PRG e incremento o decremento PS]	
			A	B	C	D[A+C]
<b>Residenziale</b>		Alloggi	<b>7.053</b>	225	<b>825</b>	<b>7.878</b>
<b>seconde Case</b>		Alloggi	<b>8.800</b>	0	<b>- 2.800</b>	<b>6.000</b>
<b>Turistico</b>	Posti letto in strutture turistico ricettive	1.500		33	497(1)	1.997
	Alloggi in seconde case da riconvertire	0		0	2.800	2.800
	Posti letto equivalenti	0		0	8.400	8.400
<b>Commerciale Direzionale</b>	mq. lordi	<b>21.603</b>		32.292	<b>18.000</b>	<b>39.603</b>
<b>Artigianale Industriale</b>	mq. lordi	<b>600</b>		11.600	<b>0</b>	<b>600</b>
<b>Servizi</b>	mq. lordi	<b>225.060</b>		106.208	<b>156.208 (2)</b>	<b>381.268</b>
<b>Verde</b>	mq.	<b>897.134</b>		203.300	<b>528.980</b>	<b>1.426.114</b>
<b>Parcheggi pubblici</b>	mq.	<b>131.724</b>		15.615	<b>128.276</b>	<b>260.000</b>

**Nota (1)** - la previsione comprende un incremento di 150 posti letto finalizzati ad incentivare la riqualificazione delle strutture alberghiere esistenti e/o alla realizzazione di nuove strutture. Con la decadenza delle previsioni del primo Regolamento Urbanistico si potrà disporre il trasferimento in tale UTOE della dotazione di posti letto previsti e non utilizzati nelle UTOE confinanti.

**Nota (2)** Attrezzature per l'istruzione relative alle scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune culturali, sociali, assistenziali, per pubblici servizi (Cantieri Comunali, Cantieri CO.SE.CA; Inalgas, Enel, Telecom, Vigili del Fuoco; presidi e Caserme Forze dell'Ordine) Servizi Cimiteriali e religiose, attrezzature collettive per lo sports e lo spettacolo.

# NORME PER L'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANSITICO

(n.b. estratto delle sole norme oggetto di modifica)

## Art.5 – Aree CP/ Edificazione di completamento.

1.II Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale le "Aree CP/Edificazione di completamento" sotto elencate, destinate a interventi edilizi di nuova edificazione con carattere puntuale, in parte già previsti dalla previgente strumentazione urbanistica.

2.Le seguenti "Aree CP/Edificazione di completamento" sono individuate negli elaborati con apposito segno grafico su base C.T.R.in scala 1:2.000.La tabella seguente ne descrive: la sigla di riferimento, l'ubicazione nel territorio, la destinazione attribuita dal Regolamento Urbanistico,

N°	Denominazione
<b>CP01a</b>	Bivio Rondelli
<b>CP01b</b>	Bivio Rondelli: Via Massetana
<b>CP02a</b>	Quartiere San Luigi: Via M.te Pasubio
<b>CP02b</b>	Quartiere San Luigi: Via M.te Grappa
<b>CP03</b>	Zona Industriale
<b>CP04a</b>	Quartiere il Capannino: Via Meucci
<b>CP04b</b>	Quartiere il Capannino: Via Galvani
<b>CP04c</b>	Quartiere il Capannino: Via Ferraris
<b>CP05</b>	PEEP Est: Via Gandhi
<b>CP06</b>	Quartiere Cassarello: Via Mosca
<b>CP07</b>	Via Amendola
<b>CP08</b>	PEEP Ovest: Via Nenni
<b>CP09</b>	PEEP Ovest: Via Bassi
<b>CP10a</b>	Quartiere Campi Alti: Via dei Tigli
<b>CP10b</b>	Quartiere Campi Alti: Via dell'Albatro
<b>CP11</b>	Loc.Podere San Giuseppe: Via dei Pioppi
<b>CP12</b>	Quartiere Pratoranieri: Via Litoranea
<b>CP13a</b>	Via Don S.Leone
<b>CP 13b</b>	Via Don S.Leone
<b>CP 14</b>	Via Dell'Elettronica
<b>CP 15</b>	Via Dell'Edilizia
<b>CP 16a</b>	Via Dell'Artigianato/Via del Turismo
<b>CP 16b</b>	Via dell'Industria
<b>CP 16c</b>	Via dell'Industria
<b>CP 16d</b>	Via del Fonditore
<b>CP 17</b>	Via Roma, Via Golino - Centro Urbano
<b>CP 18</b>	Quartiere Campi Alti: Via dei Pioppi
<b>CP 19</b>	Via Bicocchi, via Puccini
<b>CP 20</b>	<b>Centro Urbano – Via Amorotti</b>

3.La disciplina riferite alle "Aree CP/Edificazione di completamento" di cui sopra è definita da apposite schede normative e di indirizzo progettuale, il cui repertorio completo è contenuto nell' **ALLEGATO A** alle presenti norme.

4.Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati alla espropriaione ad esse correlate, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari.

Per i Piani Attuativi o i Progetti Unitari di iniziativa privata indicati nelle singole 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati alla espropriaione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amm./ne Comunale.

## **Art. 30 – Opere Precarie**

### **A) Oggetto e Disciplina Generale.**

1. Il presente articolo, contiene disposizioni relative alle opere precarie, coordina le norme e disciplina la realizzazione di **gazebo** a servizio delle attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande.

Sono esclusi dalla presente disciplina le installazioni delle opere precarie inerenti mercati settimanali e manifestazioni di vario genere, nonché le opere precarie su suolo privato, dirette a soddisfare obiettive esigenze stagionali, contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare delle necessità entro un termine comunque non superiore a **90 giorni**.

Sono altresì escluse le installazioni precarie conseguenti ad occupazioni prive di strutture fisse compreso quelle costituite da pedane con tavoli e sedie la cui installazione è disciplinata dal regolamento comunale per l'occupazione di suolo pubblico. Tale regolamento potrà altresì disporre, in aggiunta alle presenti disposizioni, ulteriori modalità e criteri per la realizzazione di installazioni temporanee di pertinenza delle attività commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande e di somministrazione non assistita.

I manufatti realizzati sulla base delle presenti disposizioni, volte a soddisfare le esigenze complementari delle attività di somministrazione, essendo comunque installazioni temporanee, non costituiscono superficie utile né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi e non costituiscono incremento della capacità insediativa. La loro installazione deve essere eseguita in conformità, oltre che alle presenti norme, a tutte le normative vigenti, alle disposizioni contenute nei Regolamenti Comunali, al Codice Civile e al Codice della Strada.

2. Si definisce:

2.1) Opera precaria: quella che ha un uso precario e temporaneo, per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo. Pertanto non comporta alcuna durevole e permanente trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e per sua stessa natura risulta destinata a soddisfare necessità contingenti, limitate puntualmente nel tempo.

2.2) Gazebo: struttura verticale astiforme, di forma quadrata o rettangolare con copertura a capanna o padiglione, aperta su tutti i lati con sostegni verticali e piastre di base realizzate in materiale metallico o ligneo.

Il loro uso si definisce:

- stagionale quando non si protrae oltre i termini prescritti dal regolamento comunale per l'occupazione del suolo pubblico;
- continuativo quando viene mantenuto per un periodo maggiore di quello stagionale, comunque entro i termini massimi previsti dal suddetto regolamento comunale;
- pertinenziale quando realizzato in aree private.

2.3) ambiti unitari: vie, isole pedonali o isolati urbani dove è alta la presenza di attività di ristoro e somministrazione. In tali ambiti è contestualmente disciplinata, con l'obiettivo di affrontare in modo coordinato e omogeneo l'inserimento dei gazebo, l'eventuale sistemazione degli elementi di arredo e di complemento urbano connessi all'oggettistica legata alle funzioni di tipo commerciale.

2.4) attività ammesse all'installazione dei gazebo: solo ed esclusivamente quelle che esercitano attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande. Sono fatte salve le disposizioni del regolamento comunale per le occupazioni temporanee di carattere stagionale.

2.5) Area di installazione:

- su suolo pubblico, o aree private ad uso pubblico per le quali il Comune abbia comunque titolo;
- su suolo privato, o su aree private di terzi, sulle quali le attività possiedono idoneo titolo;

3. L'installazione dei gazebo è finalizzata ad ospitare esclusivamente il posizionamento di tavolini, sedie o sedute e attrezzature funzionali alla somministrazione di alimenti e bevande, essa può avvenire a cura delle singole attività che possono installarli, nel rispetto dei parametri determinati dalle presenti norme:

- a) sul suolo pubblico, ove concesso dall'Amministrazione Comunale, su richiesta delle singole attività o a seguito di progetto predisposto dal Comune;
- b) su aree private, su richiesta delle singole attività.

Qualora prescritto dalle vigenti disposizioni, l'installazione è subordinata all'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, in conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

#### **B) Gazebo, installati su suolo pubblico o aree private ad uso pubblico**

1. Le singole attività di somministrazione di alimenti e bevande possono installare su suolo pubblico Gazebo, nel rispetto di quanto prescritto in seguito al punto E) *modalità di installazione*, in riferimento a:
  - Tipologia di cui al successivo punto 1.1;
  - Dimensioni e ubicazione di cui al successivo punto 1.2;
  - Sistema di fissaggio al suolo di cui al successivo punto 1.3;
  - Temporalità di cui al successivo punto 1.4;
  - Prescrizioni particolari di cui al successivo punto 1.5.
2. L'installazione dei gazebo, presuppone quale condizione indispensabile l'ottenimento del titolo per occupazione del suolo pubblico.

La concessione per l'occupazione di suolo pubblico è rilasciata in presenza delle condizioni oggettive di seguito indicate:

- a) titolarità di attività di cui ai punti precedenti;
- b) prossimità dell'area interessata ai locali presso i quali l'attività è esercitata;
- c) compatibilità dell'occupazione con le norme in materia di sicurezza e di circolazione stradale;
- d) mancanza di elementi di contrasto dell'uso particolare dell'area con l'interesse pubblico.

Le concessioni per l'occupazione di suolo pubblico, disciplinate dall'apposito regolamento, non possono avere, di norma, una durata superiore ad anni cinque. Sono rinnovabili per una durata massima corrispondente a quella sopra indicata.

L'istanza di rinnovo postula l'apertura di un nuovo procedimento preordinato a valutare l'esistenza e il permanere dei presupposti per il rilascio della concessione, nonché l'opportunità del mantenimento dell'uso particolare del suolo. Il soggetto che presenta l'istanza di rinnovo è titolare di un mero interesse semplice.

Qualora l'installazione necessiti del preventivo rilascio di un titolo edilizio, il rilascio della concessione di suolo pubblico subordina l'efficacia del provvedimento richiesto all'ottenimento da parte dell'interessato del prescritto titolo abilitativo di cui la concessione per l'occupazione di suolo pubblico costituisce presupposto. I provvedimenti abilitativi edilizi hanno durata indeterminata ma decadono in caso di cessazione dell'efficacia della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

#### **C) Individuazione degli ambiti urbani e modalità di installazione.**

Considerata la complessità del tessuto urbano della città e i diversi valori degli spazi pubblici presenti, si individua una classificazione in ambiti sulla base della struttura del territorio comunale.

1. La tavola unica, allegata al quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico, individua gli ambiti urbani scomposti in:
  - d.1) ambito di Via Roma e Via Amorotti e di porzione di Viale Italia;
  - d.2) ambito del Centro Urbano;
  - d.3) ambito della Città insediata e Ambiti Unitari;
  - d.4) ambito Ex-Florida.

Per tali ambiti, il quadro conoscitivo ha elaborato una verifica urbanistica, in merito alle attività esistenti e alle potenzialità di richiesta e il soddisfacimento degli standards. La verifica positiva consente di ammettere l'installazione di gazebo, per tutte le attività ammesse, con le precisazioni di dettaglio riportate per i singoli ambiti sotto elencati. La presente disciplina in occasione della revisione quinquennale prevista dall'art.95 della L.R.65/2014 potrà essere adeguata ed integrata anche a seguito dell'aggiornamento del quadro conoscitivo.

##### **d.1) Ambito di Via Roma, Via Amorotti e di porzione di Viale Italia:**

L'Ambito è costituito dalle vie comprese nel perimetro, caratterizzato dagli spazi pubblici pavimentati, delimitato da Via Roma - Piazza Sivieri - Via Amorotti, esteso altresì al tratto pavimentato di Viale Italia, ricompreso tra Piazza Guerrazzi e Largo Pineta, come rappresentato nella Tavola unica allegata al quadro conoscitivo del R.U.

In tale ambito le attività ammesse all'installazione dei gazebo sono esclusivamente quelle di pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande. Sono escluse tutte le altre attività di somministrazione non collegate alla autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio.

Vista l'alta concentrazione delle attività ivi presenti, in ragione dei problemi legati alla visibilità, sicurezza e circolazione, il limite massimo sostenibile di occupazione di suolo assentibile per l'installazione dei gazebo è contingentato a quello attuale, come risulta tra l'altro registrato e documentato, alla data di approvazione delle presenti disposizioni, dal quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico.

Per quanto sopra, la presente disciplina non ammette, oltre quelle esistenti e legittimamente autorizzate alla data di approvazione delle presenti norme, ulteriori installazioni di gazebo di tipo continuativo e stagionale.

Contestualmente alla revisione quinquennale prevista dall'art.95 della L.R.65/2014 saranno valutate le eventuali nuove istanze e potranno essere disposte integrazioni e modifiche alla presente disciplina.

In tale ambito il regolamento comunale per l'occupazione di suolo pubblico potrà disciplinare solo ed esclusivamente il posizionamento di *strutture di cortesia* costituite da tavoli e sedie, purché realizzate con materiali e finiture di qualità e prive di installazioni e strutture fisse.

#### **d.2) Ambito del centro urbano:**

L'ambito è costituito dal perimetro incluso dal viale Matteotti, dalla strada a sud della Ferrovia Roma-Pisa, dall'area ex – Ilva, come rappresentato nella Tavola allegata al quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico.

In tale ambito è consentita la realizzazione di gazebo nel rispetto delle disposizioni e precisazioni sotto elencate.

Le occupazioni di suolo pubblico proposte dalle attività di somministrazione devono presentare caratteristiche di omogeneità e unitarietà, la realizzazione delle strutture e la sistemazione degli elementi di arredo e di complemento, connessi all'oggettistica legata alle funzioni di tipo commerciale che accompagnano l'installazione dei gazebo, potrà essere sottoposta a progetto unitario. Tali progetti, estesi a porzioni significative dell'ambito, potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata, devono essere volti a caratterizzare in modo unitario le installazioni e perseguire il principale obiettivo di affrontare e risolvere in modo coordinato e omogeneo l'inserimento dei gazebo con gli eventuali elementi di arredo e di complemento urbano, quali pedane, tendaggi o ombrelloni, vasi di piante, fioriere e altri elementi similari.

Qualora siano inoltrate, da parte di più attività, istanze per l'installazione dei gazebo su fronti opposti della viabilità potrà essere richiesto di elaborare un progetto unitario, anche per singoli settori specifici di intervento, al fine di coordinare le strutture da realizzare e di garantire la normale circolazione urbana, con particolare riguardo alla circolazione di emergenza e di pronto soccorso.

Quando le condizioni morfologiche e dimensionali lo consentono è ammessa, nel rispetto della partitura della facciata, la realizzazione di strutture poste direttamente sul marciapiede, in aderenza al filo di fabbrica, con copertura a falda inclinata agganciata alla facciata e con montanti di appoggio al suolo, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 20 del D.Lgs. 285/92 e smi.. In tal caso non è ammessa la realizzazione di ulteriori gazebo. La realizzazione di tali strutture deve comunque tener conto, per le parti compatibili, delle *modalità di installazione* di seguito indicate e delle ulteriori disposizioni e criteri contenute nei regolamenti comunali.

#### **d.3) Ambito della città insediata e ambiti unitari:**

L'ambito della città insediata è costituito dal resto della città esclusa dall'ambito d.1) di via Roma ed esclusa dall'ambito d.2) del centro urbano e d.4 dell'Ex Florida, come rappresentata nella Tavola Unica allegata al quadro conoscitivo.

Tale ambito è articolato nei seguenti Ambiti Unitari:

- **AU-1** (Via Litoranea da Via Isola di Giannutri a Via Isole Tremiti);
- **AU-2** (Viale Italia - da Via Isola del Giglio a via Isole Egadi);
- **AU-3** (Via Santini e Via Litoranea da Via Rossini a Via Bartoli);
- **AU-4** (Viale Italia da Largo Pineta fino a Via Isola del Giglio – Viale Carducci);
- **AU-5** (Via della Repubblica dall'incrocio con Viale Vespucci all'incrocio di Via Pisa);
- **AU-6** (Via Casserello – dall'incrocio con Viale Europa all'incrocio con Via Romagna);

- **AU-7** (Salciaina - area compresa tra le vie: Collacchie, Lago d'Iseo, Lago Trasimeno, Lago Bolsena e Lago Maggiore).

A causa dell'alta concentrazione di attività presenti in tali ambiti unitari, l'eventuale sistemazione degli elementi di arredo e di complemento urbano, che accompagnano l'installazione dei gazebo, potrà essere sottoposta a progetto unitario. I progetti unitari, estesi all'intero Ambito Unitario o per porzioni significative dello stesso, potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata, sono volti a caratterizzare in modo unitario le installazioni e devono perseguire il principale obiettivo di affrontare e risolvere in modo coordinato e omogeneo, l'inserimento dei gazebo con gli eventuali elementi di arredo e di complemento urbano, quali pedane, tendaggi o ombrelloni, vasi di piante, fioriere e altri elementi similari. Sulla base di tali progetti unitari potranno essere proposte e approvate dal comune installazioni innovative anche diverse per tipologia e dimensioni rispetto a quelle indicate nelle successive *modalità di installazione* e degli ulteriori criteri e disposizioni contenute nei regolamenti comunali.

Qualora siano inoltrate istanze, da parte di più attività, per l'installazione di gazebo su fronti opposti della viabilità, potrà essere richiesto di elaborare un progetto unitario, anche per singoli settori specifici di intervento della via o dell'isolato, al fine di garantire la normale circolazione urbana, con particolare riferimento alla circolazione di emergenza e di pronto soccorso.

Quando le condizioni morfologiche e dimensionali lo consentono è ammessa, nel rispetto della partitura della facciata, la realizzazione di strutture poste direttamente sul marciapiede, in aderenza al filo di fabbrica, con copertura a falda inclinata agganciata alla facciata e con montanti di appoggio al suolo, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 20 del D.Lgs. 285/92 e smi.. In tal caso non è ammessa la realizzazione di ulteriori gazebo. La realizzazione di tali strutture deve comunque tener conto, per le parti compatibili, delle *modalità di installazione* di seguito indicate e delle ulteriori disposizioni e criteri contenute nei regolamenti comunali.

Negli ambiti unitari AU-2 e AU-4, fatto salvo le installazioni già autorizzate alla data di approvazione delle presenti disposizioni, non è consentito il rilascio di concessioni di suolo pubblico, di qualunque genere e tipologia compresi i pubblici esercizi, posti lato mare su Viale Italia e Lungomare Carducci.

#### **d.4) Ambito ex Florida:**

L'Ambito coincide con l'area disciplinata dal Piano di Recupero "Ex Florida" con particolare riferimento alla terrazza privata di uso pubblico ubicata al piano primo del complesso realizzato in attuazione del suddetto PdR.

In tale ambito possono essere realizzati gazebo a servizio delle attività ivi insediate, nel rispetto del numero e dei parametri dimensionali definiti dal piano attuativo. Le strutture devono essere realizzate sulla base di un progetto unitario esteso, oltre che ai gazebo, alle insegne e agli elementi di arredo.

Al fine di consentire il libero accesso dei fruitori deve essere lasciata libera la percorrenza di uno spazio antistante la balaustra di dimensione minima di ml.1,70 estesa a tutto il perimetro della terrazza, tale spazio non potrà essere occupato da alcuna installazione o elemento di arredo che interferisca con il pubblico passaggio.

I gazebo installati sono da considerarsi funzionali alle attività insediate e non possono avere destinazione autonoma.

Possono essere altresì installati gazebo o pergolati sui giardini privati antistanti via Fratti e Piazza Mazzini, purché realizzati con strutture analoghe per forma, materiali e colore a quelle installate sulla terrazza, nel rispetto di quanto prescritto dal Piano di Recupero e senza pregiudicare le condizioni di permeabilità delle aree stesse.

#### **E) Modalita' di installazione:**

##### **1.1. Tipologia:**

I gazebo di cui è ammessa la realizzazione devono essere improntati alla massima semplicità al fine di minimizzare il loro impatto con l'ambiente circostante, devono essere smontabili o facilmente rimovibili, costituiti da una struttura verticale astiforme, di forma quadrata o rettangolare con copertura a capanna o padiglione, con sostegni e piastre di base, realizzate in materiale metallico o ligneo di color grigio ghisa o similari.

Non è consentita l'installazione di vasi o separazioni di alcun genere, posti al di fuori dell'occupazione concessa, fra la zona dell'esercizio dell'attività ed il resto della strada, fatto salvo la possibilità di installare fioriere sospese, in ancoraggio sulla linea di gronda, purchè di modeste dimensioni e sempre che non intralciino il passaggio pedonale o veicolare. Sono ammessi specifici progetti di arredo urbano anche con l'utilizzo di fioriere, estesi ad ambiti significativi, su specifica approvazione degli uffici competenti che si esprimo con riferimento al decoro urbano e alla circolazione pedonale e carrabile.

E' ammessa la collocazione di pannelli laterali di delimitazione dell'area oggetto di occupazione di altezza massima da terra di ml. 1,60, rimuovibili, di materiale trasparente ed infrangibile con struttura realizzata con gli stessi materiali e colore di quello della struttura principale. Tali pannelli, che dovranno armonizzarsi con la struttura del gazebo, possono essere in parte, fino ad una altezza di ml 1,00 da terra, realizzati con finitura opaca con materiali e colore analoghi alla struttura di sostegno. **Eventuali ante mobili poste a protezione delle zone di passaggio dovranno avere analoga tipologia e altezza dei pannelli laterali e dotate preferibilmente di aperture scorrevoli al fine di non creare intralcio al passaggio degli utenti.**

La gamma dei colori delle tende di copertura dovrà essere in tinta unita di tonalità chiara, (ad esempio color corda, ecrù o similari).

Non sono ammessi gazebo con coperture in cannucciato od altri elementi di chiusura a grigliato ecc.

Per il periodo invernale/autunnale e nei casi di condizioni metereologiche avverse, è ammessa, l'installazione di tende plastificate trasparenti collocate fra i pannelli laterali e la linea di gronda del telo di copertura.

La presenza di eventuali tende verticali deve comunque garantire la sicurezza per la visibilità della strada, e conformarsi alle prescrizioni dettate dal codice della strada.

Eventuali dispositivi irradiatori di calore possono essere consentiti, purché conformi alle disposizioni normative e regolamentari vigenti e siano posti all'interno dell'area di occupazione dei gazebo. L'eventuale realizzazione di illuminazione suppletiva a quella pubblica deve rispettare le norme tecniche vigenti e non deve produrre fenomeni di abbagliamento. **Eventuali canalizzazioni per linee elettriche dovranno essere provviste di appropriati alloggiamenti di dimensioni adeguate e limitato impatto estetico ed essere conformi alle specifiche normative di settore acquisendo le relative certificazioni.**

Le strutture realizzate non possono ospitare mezzi o impianti pubblicitari di qualsiasi genere ad eccezione delle insegne o logo dell'esercizio, purché siano di limitata estensione, non luminosi né illuminati.

Quando ammesse negli ambiti sopra indicati possono essere realizzate strutture con analoghe caratteristiche dei gazebo, poste direttamente sul marciapiede, in aderenza al filo di fabbrica, nel rispetto della partitura della facciata, con copertura a falda inclinata agganciata alla facciata e con montanti di appoggio al suolo, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 20 del D.Lgs. 285/92 e smi.

## **1.2. Dimensioni e ubicazione:**

Il modulo base per i gazebo può avere dimensione esterna massima di ml. 3,50x3,50, pari ad una superficie netta non superiore a 12,25 mq.

In prossimità di strade pubbliche con parcheggi posti in linea, paralleli al senso di marcia, il modulo base dei gazebo non può avere dimensioni superiori a quelle di un posto auto, con misura variabile di norma ricompresa tra ml. 2,00/2,50 x 4,50/5,00 e con una superficie netta massima di mq. 12,5.

L'installazione, in presenza di marciapiedi, deve essere realizzata in prossimità del bordo del marciapiede pareggianone il dislivello; quando insiste su un parcheggio pubblico la superficie d'ingombro deve comunque rimanere all'interno della linea o area interna dello stallone del posto auto anche se di dimensione inferiore a quella sopra evidenziata.

In ogni caso:

- l'altezza di gronda massima, misurata dal piano stradale, è determinata in cm. 240.
- l'altezza al colmo massima, misurata dal piano stradale, è determinata in cm. 270.
- il posizionamento della struttura, che avrà come dimensione massima in profondità quella del modulo base, non potrà eccedere in lunghezza i/l fronte/i antistante/i l'attività alla quale afferisce, fatto salvo la presenza, anche per porzioni, di muri ciechi o cortine murarie prive di aperture, vetrine, accessi, elementi decorativi o commemorativi, ecc.;
- qualora i locali delle attività si sviluppino in profondità rispetto all'area pubblica e non sia quindi possibile porre la struttura in posizione antistante, potrà essere autorizzata, fatto salvo il rispetto delle ulteriori condizioni e la mancata presenza di aperture, vetrine e accessi, la realizzazione di un solo modulo base;
- in aderenza alla struttura del gazebo non possono essere posizionate ulteriori tipologie di occupazioni di suolo pubblico che si sommano e sviluppano in profondità. Ulteriori occupazioni sono ammesse solo se poste in linea e in continuità con quella installata e comunque in riferimento al fronte antistante l'attività;
- in prossimità delle strutture non deve essere impedito il regolare passaggio dei pedoni lungo i marciapiedi o nelle aree destinate al transito pedonale e deve essere comunque garantita la sicurezza e la circolazione stradale nel rispetto del Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione, a tal fine l'occupazione:

- non deve occultare la perfetta visibilità del traffico veicolare, non potrà occupare la carreggiata stradale, non deve interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare gli impianti semaforici e la segnaletica stradale;
- non deve impedire l'accesso ai mezzi di soccorso nonché il transito e le fermate dei mezzi pubblici;
- fatto salvo le aree pedonali e le Zone a Traffico Limitato, i marciapiedi di dimensione inferiori a ml.2 devono essere lasciati liberi da qualsiasi occupazione senza che vi siano collocati elementi accessori di qualsiasi genere;
- qualora realizzata su aree di parcheggio, non potrà inibire l'uso di più di tre posti auto se disposti in linea e di quattro posti auto se disposti a pettine o a lisca di pesce.
- al fine di evitare la creazione di spazi residuali e di risulta, in presenza di spazi pubblici con particolare conformazione, potranno essere realizzate strutture con diversa estensione, articolazione e profondità di quelle sopra indicate, nel rispetto di eventuali prescrizioni del codice della strada e sulla base di specifico parere espresso dalla Polizia Municipale.

### **1.3. Sistema di fissaggio al suolo:**

Non è ammesso alcun tipo di fissaggio permanente a pavimento, ma dovranno essere ancorati mediante elementi di zavorra, quali ad esempio basi che dovranno essere rivestite con lo stesso materiale della struttura, sormontate da fioriere non in materiale plastico, di dimensioni contenute.

Qualora sussistono particolari condizioni di esposizione ai venti potranno essere ammessi semplici ancoraggi, tramite bullonature, senza alcuna opera muraria o cementizia, da realizzare solo all'interno della struttura e intervenendo esclusivamente sui giunti quando sono presenti eventuali pavimentazioni. Al termine della concessione dovranno essere obbligatoriamente ripristinate le condizioni originarie, tramite nuova stuccatura dei giunti, da eseguire secondo le indicazioni fornite dall'ufficio competente.

Nei gazebo dell'ambito d.1, e in genere nelle parti pavimentate con materiali di pregio, lapidei, cotto o similari, il suolo deve essere lasciato in vista e non sono ammesse pedane. Negli altri casi sono ammesse le pedane in legno, con l'eventuale fissaggio alle stesse delle strutture, soltanto al fine di assecondare le pendenze del suolo su cui è installato il gazebo e sempre che la stessa non costituisca barriera architettonica e non impedisca l'accesso ad eventuali caditoie o chiusini esistenti.

In ogni caso deve essere garantito il regolare deflusso delle acque piovane.

### **1.4. Temporalità:**

E' consentita l'installazione dei gazebo per un periodo continuativo non superiore a quello stabilito nella concessione di suolo pubblico, di norma concesso per un periodo massimo di 5 anni, secondo le modalità procedurali stabilite ai commi precedenti.

Alla scadenza del periodo temporale ammesso i gazebo devono essere totalmente rimossi, con rimessione in pristino dell'area occupata, entro e non oltre il termine di 10 giorni dalla scadenza del titolo abilitante l'occupazione. La permanenza sul territorio oltre il periodo autorizzato costituirà ad ogni effetto abuso edilizio perseguitabile e sanzionabile ai sensi delle norme repressive sugli abusi edilizi.

### **1.5. Prescrizioni particolari:**

Nel rispetto delle disposizioni del codice della strada, la realizzazione dei gazebo non deve interferire con la viabilità veicolare e con i flussi pedonali. Le strutture dovranno essere installate a debita distanza dagli incroci stradali e non possono ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni, con riferimento all'art. 18 del Codice della Strada. Sono fatte salve eventuali disposizioni per le aree pedonali e per le zone a traffico limitato, sulla base di specifiche valutazioni effettuate dalla Polizia Municipale.

La realizzazione delle strutture ammesse deve rispettare la normativa sulle barriere architettoniche e salvo impossibilità tecniche comprovate e documentate, per la particolare morfologia del suolo pubblico concesso, devono risultare accessibili ai disabili anche con l'utilizzo di idonei dispositivi e accorgimenti; eventuali rampe o scivoli devono essere realizzati all'interno della struttura.

Dovrà sempre rimanere lungo le vie pubbliche anche se pedonali o a traffico limitato:

- una carreggiata libera di almeno ml.3,00 idonea a consentire il passaggio di eventuali mezzi di soccorso, di mezzi pubblici e di quelli adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- un passaggio pedonale continuo e libero, largo almeno ml. 1,50, o di dimensioni maggiori se in linea con il marciapiede esistente, posto fra l'esercizio pubblico e la struttura temporanea, senza che in tale spazio vi siano collocati elementi accessori di qualsiasi genere.

Possono essere ammesse occupazioni di suolo pubblico frontali e/o contrapposte ad attività già esistenti che usufruiscono di spazi all'aperto, solo qualora non impediscano la circolazione dei mezzi pubblici e di soccorso.

Nei portici gravati da servitù di uso pubblico, è ammessa la collocazione di soli arredi con tavolini e sedie con l'esclusione di qualunque tipo di copertura e strutture fisse.

#### **F) Gazebo pertinenziali istallati a servizio delle singole attività, su aree private**

1. Le singole attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche non assistita, in alternativa a quanto previsto, per le addizioni funzionali *una tantum*, dagli articoli del Titolo VII e VIII delle presenti norme possono installare sulle aree private di proprietà o di cui possiedono titolo, purché autorizzati dal condominio o da eventuali altri proprietari:
  - i. gazebo pertinenziali, la cui dimensione è caratterizzata in funzione della conformazione dello spazio di pertinenza, possono essere realizzati anche in aderenza al fabbricato su cui insiste l'attività, con sviluppo corrispondente, di norma, al/i fronte/i antistante/i l'attività alla quale afferiscono, fatto salvo la presenza, anche per porzioni, di muri ciechi o cortine murarie prive di aperture, vetrine, accessi, ecc.;
  - ii. qualora particolari condizioni di morfologia delle aree e del fabbricato lo consentono, possono essere altresì installate tettoie o porticati aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale, sempre in corrispondenza del/i fronte/i antistante/i l'attività alla quale afferiscono, fatto salvo la presenza, anche per porzioni, di muri ciechi o cortine murarie prive di aperture, vetrine, accessi, ecc.
2. Tali strutture:
  - non possono avere una utilizzazione autonoma e non possono essere utilizzati per usi diversi dal servizio di somministrazione di alimenti e bevande;
  - devono essere realizzati nel rispetto delle distanze dettate dal codice civile, anche in aderenza al fabbricato di riferimento;
  - non devono comunque ridurre la superficie permeabile delle aree in cui sono collocati, con riferimento a quanto prescritto dall'art.17 delle presenti norme;
  - sono obbligatoriamente legati alla permanenza delle attività di somministrazione e devono comunque essere rimossi qualora venga modificata la destinazione d'uso dei locali interessati o alla cessazione delle attività che ne hanno fatto richiesta;
  - devono essere considerati quale superficie aggiuntiva a quella dei locali a cui afferiscono in relazione alle dotazioni di servizi e alle verifiche sui requisiti igienico sanitari;
  - le attività svolte al loro interno non devono arrecare disturbo alla quiete e al riposo dei cittadini e devono rispettare i valori limite stabiliti dal PCCA;
  - devono essere improntate alla massima semplicità al fine di minimizzare il loro impatto con l'ambiente circostante, devono essere smontabili o facilmente rimovibili, costituite da una struttura verticale astiforme realizzata in materiale metallico o ligneo di color grigio ghisa o similari;
  - possono avere altezza massima in gronda di ml. 2,40 e al colmo di ml. 2,70, la gamma dei colori delle tende di copertura dovrà essere in tinta unita di tonalità chiara;
  - e' ammessa la collocazione di pannelli laterali di delimitazione di altezza massima da terra di ml. 1,60, rimuovibili, di materiale trasparente ed infrangibile con struttura realizzata con gli stessi materiali e colore di quello della struttura principale. Tali pannelli, anche scorrevoli, dovranno armonizzarsi con la struttura del gazebo, possono essere in parte, fino ad una altezza di ml 1.00 da terra, realizzati con finitura opaca con materiali e colore analoghi alla struttura di sostegno;
  - per il periodo invernale/autunnale e nei casi di condizioni metereologiche avverse, è ammessa, l'installazione di tende plastificate trasparenti collocate fra i pannelli laterali e la linea di gronda del telo di copertura;
  - non possono ospitare mezzi o impianti pubblicitari di qualsiasi genere ad eccezione delle insegne o logo dell'esercizio;
  - devono rispettare la normativa sulle barriere architettoniche e devono essere accessibili alle persone disabili;
  - sono soggette a valutazione da parte dei competenti organismi comunali che si esprimono sulla compatibilità di inserimento della proposta nel contesto urbano di riferimento;
3. Sono fatte salve specifiche disposizioni contenute in piani attuativi o interventi diretti convenzionati.

#### **G) Installazione di opere precarie ad uso cantiere e di servizio.**

Non sono soggette a termini temporali le costruzioni temporanee funzionali a lavori oggetto di permesso di costruire o di segnalazione certificata di inizio attività; in tal caso la permanenza delle opere precarie a servizio del cantiere è ammessa per tutto il termine di validità del titolo abilitante.

#### **H) installazione di opere precarie ad uso sportivo o a servizio di impianti o strutture sportive di proprietà comunale.**

1. La installazione di opere precarie ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture sportive di proprietà comunale è soggetta alla seguente disciplina:

- qualora trattasi di opera pubblica comunale, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal D.Lgs 163/2006 e smi, ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.
- qualora trattasi di opera necessaria per le esigenze, dei legittimi gestori delle aree o delle opere comunali, fatta salva la possibilità di applicare le disposizioni di cui ai punti precedenti, dovrà essere presentata dai gestori aventi titolo, apposita istanza, corredata da elaborati tecnici che specificino le caratteristiche delle opere, e contenente le motivazioni ed il periodo di utilizzo, sempre inferiore al limite massimo ammissibile dalla presente disciplina per le strutture continuative. L'istanza dovrà contenere allegato il parere positivo alla installazione delle opere precarie dell'Ufficio Patrimonio e del Settore Lavori Pubblici.

#### **I) Installazione di gazebo a servizio di manifestazioni.**

1. Sono esclusi dalla presente disciplina le istallazioni di gazebo, inerenti mercati settimanali o stagionali, o a servizio di manifestazioni che sono disciplinati secondo le norme regolamentari dell'Ente in materia di occupazione di suolo pubblico o comunque secondo le norme che regolano la concessione a terzi di aree di proprietà comunale.

#### **L) Obblighi degli interessati titolari.**

1. Allo scadere temporale del titolo abilitativo, è fatto obbligo ai titolari, di procedere, oltre alla rimozione del gazebo, autorizzato in via temporanea, al contestuale ripristino dell'area di sedime nella condizione originaria entro e non oltre 10 giorni dalla decadenza del titolo abilitativo.

#### **M) Sanzioni secondo le norme repressive degli abusi**

1. La permanenza sul territorio di qualunque gazebo privo di titolo abilitativo o con titolo abilitativo scaduto, costituirà ad ogni effetto abuso edilizio sanzionabile secondo le norme vigenti. Resta ferma l'applicazione delle ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle norme in materia di Demanio Marittimo, Codice della Strada ed occupazione di aree pubbliche.

#### **N) Norme transitorie**

Le strutture esistenti realizzate in conformità alle precedenti disposizioni possono essere mantenute fino alla naturale scadenza dei termini previsti dai titoli abilitativi. Alla scadenza dei termini possono essere rinnovate solo le strutture che risultano conformi alle presenti disposizioni.

#### **O) Opere precarie negli stabilimenti balneari e nelle attività nell' U.T.O.E. della costa**

1. L'installazione delle opere precarie è ammessa per gli stabilimenti balneari e nelle attività incluse nell' U.T.O.E. della Costa nel rispetto della superficie massima definita dalle presenti norme e soltanto per il periodo stagionale.

2. L'installazione delle opere precarie e dei gazebo per gli stabilimenti balneari, e per le attività, incluse nell'U.T.O.E. della Costa, è così disciplinata:

- per le opere precarie, come definite dalle presenti norme, la possibilità di installazione è ammessa dal primo marzo al trenta ottobre, fermo restando comunque il termine massimo di permanenza consentito.
- è ammessa la possibilità di installazione di gazebo, nel limite massimo di 50 mq., da realizzare con le caratteristiche indicate al successivo comma 3, soltanto per il periodo stagionale dal primo marzo al trenta ottobre, fermo restando comunque il termine massimo di permanenza consentito.

3. Le opere precarie ed i gazebo, che potranno essere realizzati in tela, legno, con struttura astiforme, in ferro, o alluminio elettroverniciato, dovranno:

- risultare integrati nella progettazione dello stabilimento balneare, o dell'attività interessata, garantendo la qualità degli stessi nel rispetto dell'omogeneità formale di colori e materiali;
- risultare compresi entro una fascia di 5 ml. oltre il limite delle strutture dello stabilimento balneare quando il suolo da occupare è costituito da arenile demaniale in concessione.

4. Il titolo necessario per l'installazione è subordinato all'ottenimento dei pareri di tutti gli Enti preposti alle tutele presenti nelle aree di intervento.

## **Art.55 – Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature.**

1. Il luogo a Statuto Speciale del “sistema del verde e delle attrezzature” è riportato nelle norme del Piano Strutturale all’art.58.Tale luogo, include aree verdi interne alla città, spazi e percorsi di connessione fra la città e il territorio rurale, attrezzature strategiche pubbliche o di interesse pubblico.

2. Tali luoghi derivano da quanto indicato alla tavola n.32 del Piano Strutturale, dettagliatamente riportate anche nelle tavole del Regolamento Urbanistico, comprendono:

**2.1.“Luogo a Statuto Speciale, del sistema del verde e delle attrezzature A”** : sono le aree verdi e di connessione al Parco di Montioni, costituite da corridoi e varchi.In tali aree vi è l’area del Parco della Petraia e del percorso del torrente Petraia fino alla connessione con il Parco di Montioni.Sono altresì incluse le aree che attraversano il sub- sistema di Pratoranieri e delle Colline di Pratoranieri fino alla connessione con il Parco di Montioni.

Alcune di queste aree, includono le “casse di laminazione”, che costituiscono il “bacino di raccolta” delle acque derivanti dell’eventuale esondazione dei torrenti e canali esistenti.Tali aree congiuntamente agli interventi programmati, consentono di eliminare le problematiche attinenti al rischio idraulico, e pertanto sono sottoposte alla disciplina d’uso specifica, non soltanto per le particolari problematiche inerenti al rischio idraulico, ma anche per la conservazione e il mantenimento dei caratteri di pregio ambientale nelle quali le stesse sono inserite.L’area del tracciato della Gora delle Ferriere include ampi spazi con notevole valenza paesaggistica e ambientale che stabiliscono una connessione fra i luoghi della città, l’area della pianura del pecora, l’area collinare e l’area boscata.Le aree che attraversano i sub-sistemi di Pratoranieri e delle Colline di Pratoranieri costituiscono delle “connessioni” e dei “varchi” fondamentali con il Parco di Montioni da salvaguardare e tutelare secondo i criteri e gli indirizzi indicati dalle presenti norme.

2.2. Per tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi finalizzati alla regimazione del rischio idraulico;
- interventi tesi alla sistemazione delle piantumazioni esistenti, quelli necessari all’ inserimento dei nuovi arredi vegetazionali ed urbani;
- inserimento di nuovi percorsi pedonali, ciclabili e percorsi vita;
- interventi finalizzati alla manutenzione della viabilità esistente;
- interventi per l’interramento delle linee esistenti;
- interventi per l’adeguamento delle infrastrutture interrate esistenti;
- interventi per il mantenimento dell’area sportiva attrezzata per il tiro a volo, prossima al limite con il parco di montioni, e per le necessarie opere di bonifica e monitoraggio rappresentate da:
  - a) manutenzione straordinaria e ristrutturazione R1 dei manufatti esistenti;
  - b) idonea recinzione e segnalazione dell’area con pali di legno infissi al suolo e rete metallica;
  - c) percorsi provvisori per l’allontanamento controllato del piombo con utilizzazione anche di materiali lignei per ridurre l’impatto ambientale;
  - d) opere di bonifica con misure di sicurezza e ripristino ambientale.

2.3. Per tali aree sono vietati:

- gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuovi edifici, con l’esclusione di eventuali manufatti da utilizzare quale posto di soccorso;
- interventi edilizi in applicazione delle norme relative al territorio rurale, con particolare riferimento alla realizzazione dei nuovi annessi agricoli o fabbricati per la conduzione del fondo;

**3. “Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature B”** : è costituito dall’area dell’ex Parco per l’ippodromo, dall’area della piscina comunale, e dall’area dell’Aquapark.

Il Regolamento Urbanistico include questo luogo, insieme all’area dell’ex Ilva e del Parco del Petraia descritte in dettaglio più avanti, finalizzato alla realizzazione del **“Parco Centrale”** che dovrà essere il luogo ove saranno previsti i nuovi spazi per la scuola, per il tempo libero e per gli sports.

La città di Follonica, possiede un patrimonio di edifici scolastici non rispondenti più alle esigenze attuali. La ristrutturazione e l’adeguamento delle stesse richiede interventi finanziari enormi e non sostenibili attualmente dall’Amministrazione Comunale.L’obiettivo strategico perseguito dalle presenti disposizioni è quello di attuare la dismissione degli edifici scolastici non più adeguati e utilizzare le

risorse da questi ricavate, per costruire un nuovo e moderno campus scolastico, all'interno dell'area del "Parco Centrale".

Il patrimonio edilizio esistente interno al perimetro del Parco Centrale, dismesso o non utilizzato secondo le finalità del parco medesimo, potrà essere recuperato e destinato ad attività pubbliche o di interesse pubblico secondo le indicazioni e limitazioni che saranno riportate dai piani attuativi sotto previsti.

Questo Parco dovrà diventare l'area centrale, il cuore di Follonica, per questo motivo le presenti norme, perseguitando gli indirizzi del Piano Strutturale, ne curano in modo particolare tutta l'evoluzione progettuale, prevedendone l'attuazione con specifici piani attuativi, che dovranno avere oltre l'obiettivo di ritrovare gli standards per l'edilizia scolastica, quello di garantire un risultato di alta qualità urbana.

L'attuazione del "Parco Centrale" avverrà attraverso piani attuativi che prevedano in tale ambito, interventi edili finalizzati alla: realizzazione di nuovi edifici destinati all'istruzione scolastica, in sostituzione del patrimonio scolastico esistente. Al patrimonio scolastico dismesso, a seguito della redazione, dei piani attuativi, ove saranno precise le funzioni e gli standards ammessi, potranno essere attribuite le destinazioni, compatibili con il dimensionamento di previsione del Piano Strutturale.

Per quanto sopra, il Regolamento Urbanistico, rispondendo al principale obiettivo di offrire la possibilità di dare nuove strutture moderne e nuovi spazi adeguati all'istruzione, prevede che la realizzazione del "Parco Centrale" dovrà contenere le nuove attrezzature destinate all'istruzione, e tutti i necessari standards di legge necessari. Il piano attuativo del Parco Centrale potrà prevedere anche, attrezzature a servizi sociali; la realizzazione di nuove attrezzature per l'impiantistica sportiva, la realizzazione di strutture per l'ospitalità, servizi e strutture per lo svago, lo sport ed il tempo libero, attività di ristorazione e pubblico esercizio.

Per l'area dell'Aquapark, sono ammessi interventi diretti fino alla ristrutturazione edilizia R4 sui fabbricati e sulle strutture esistenti.

Interventi di nuova edificazione, esclusivamente per funzioni e destinazioni d'uso sotto riportate, sono soggetti a preventiva approvazione di Piano Attuativo convenzionato, finalizzato alla valorizzazione delle attività esistenti.

Le funzioni e le destinazioni d'uso ammesse dal piano attuativo sono:

- 1) possibilità di realizzare nuova discoteca, per mq 1300 di superficie utile lorda,
- 2) possibilità di realizzare nuovi volumi pertinenziali allo svolgimento di attività sportive (Beach soccer e simili) per complessivi mq 1300 di superficie utile lorda.
- 3) in alternativa al punto 1) possibilità di integrare la discoteca con attività ludico-motorie in un unico edificio, comprensivo della discoteca, per una superficie complessiva non superiore a mq. 2.500 di SUL disposta su due livelli.
- 4) possibilità di realizzare un Hospital Village di livello qualitativo elevato, almeno a 4 stelle, per l'ospitalità degli utenti, da configurarsi ai sensi dell'art.25 della LR 86/2016 e del Regolamento Regionale, per un numero massimo di 70 unità, con max 250 posti letto. La SUL complessiva non potrà superare i 2.500 mq. e non dovrà interessare eventuali aree soggette a vincolo paesaggistico di cui all'art.142, lettera g (boschi) del Dlgs. 42/04. Tale intervento, da realizzare nell'ambito di una gestione unitaria, dovrà prevedere accesso autonomo, dotazione di parcheggi di cui all'art.15 e garantire adeguata protezione dall'inquinamento elettromagnetico e acustico adottando a tal fine idonee soluzioni per garantirne la compatibilità con le parti destinate ad uso ricreativo.

Gli interventi di cui al punto 3) e 4) sono subordinati alla verifica delle condizioni idrauliche e alla contestuale realizzazione, quale opera di urbanizzazione extrocomparto, della viabilità di collegamento tra via Raffaello Sanzio e via del Cassarello, anche se eccedente i contributi afferenti gli oneri di urbanizzazione primaria.

Le modalità e le prescrizioni realizzative all'intervento di nuova edificazione sopra indicato saranno definite con un piano attuativo esteso all'intera area, il quale dovrà altresì assicurare, oltre al rispetto degli standard complessivi (dotazioni di parcheggi e verde), che gli interventi in fase esecutiva siano conformi alle istruzioni tecniche della DGRT 7225/2002, alle norme in materia di turismo (LRT 86/2016 e relativo Regolamento Regionale), alle norme in materia di piscine pubbliche e parchi acquatici nonché agli obblighi e agli adempimenti di cui al D.Lgs. 81/2008.

**4. "Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature C":** è costituito dall'area di rispetto del tracciato della Gora delle Ferriere, che continua nel territorio rurale fino a connettersi al Sub-Sistema agricolo di Pianura e al Sub – Sistema della Valle del Pecora.

Per il tracciato della Gora delle Ferriere sono ammessi interventi finalizzati alla eliminazione e/o riduzione del rischio idraulico. Nelle aree limitrofe al corso d'acqua sono ammessi interventi tesi alla

sistemazione delle piantumazioni esistenti, quelli necessari all'inserimento dei nuovi arredi vegetazionali. Sono altresì ammessi, anche percorsi pedonali, ciclabili e percorsi vita e, nel tratto posto all'interno della città, nei casi specificatamente individuati, piccole attrezzature sportive a raso con eventuali coperture leggere o tensostrutture di facile rimozione, senza la creazione di manufatti edilizi.

Per l'area del sistema del verde corrispondente al sub-sistema della valle del Pecora, sono ammessi gli interventi nel territorio rurale come delineati dalle presenti norme, fermo restando il rispetto delle invarianti strutturali del territorio con particolare riferimento a quella individuata dal percorso della Gora delle Ferriere.

**5. “Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature D”:** è costituito dalle aree del Parco della Petraia. Per questo Luogo sono ammessi tutti gli interventi tesi alla riqualificazione complessiva della zona che tenga conto della presenza limitrofa dell'area ex – Ilva e di tutti gli elementi compositivi, naturalistici e architettonici. Come precisato precedentemente anche questo luogo, dovrà fare parte del piano attuativo finalizzato alla realizzazione del **Parco Centrale**.

In tale area, compatibilmente con gli obiettivi e le finalità del progetto del “Parco Centrale”, mediante intervento diretto, è ammessa:

- 1) la realizzazione di un'area di atterraggio per elicotteri di soccorso;
- 2) la realizzazione di aree di parcheggio sia interrate che fuori terra;
- 3) la realizzazione del sistema dei parcheggi interrati e/o fuori terra, in sintonia con i progetti strategici determinati dall'Amministrazione Comunale (projet financing).

Gli interventi suddetti potranno avere attuazione solo a seguito della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica, finalizzati alla eliminazione del rischio idraulico individuato dal P.A.I., e prevedendo obbligatoriamente l'adozione di misure a tutela della falda per evitare azioni di richiamo del cuneo salino.

**6. “Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature E”:** corrisponde all'area dell'impianto per il Golf. Per questo luogo sono integralmente confermate le disposizioni dello precedente strumento urbanistico che prevedono la realizzazione di un campo da Golf a 18 buche, con la realizzazione delle strutture di servizio all'interno dei volumi esistenti e di ulteriori nuove dotazioni che potranno esclusivamente rispondere a quanto il C.O.N.I. prevede come requisiti minimi per le strutture sportive di servizio obbligatori per l'omologazione dell'impianto da parte dell'Ente medesimo.

L'area destinata attualmente a campo da golf fa parte del sistema del verde che consente il collegamento con il parco di Montioni e costituisce invariante strutturale come indicato all'art.40 punto 3, delle norme di attuazione del Piano Strutturale.

**7. “Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature F”:** corrisponde all'area del nuovo ippodromo in fase di realizzazione. Per questo luogo sono integralmente confermate le disposizioni del piano particolareggiato approvato e in fase di esecuzione.

**8. “Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature G”:** corrisponde all'area del centro espositivo. Gli interventi ammessi in questo luogo sono indicati nella scheda inherente le “aree/TR trasformazione degli assetti insediativi”, in particolare TR 02 “Area di trasformazione in Loc. Il Diaccio”.

#### **Art. 66 – Il percorso della gora delle ferriere all'interno della città.**

1. Tutto il percorso della Gora delle Ferriere, è individuato quale invariante strutturale ed è rappresentato nel Piano Strutturale alla Tav.32 “le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi” e nelle tavole del Regolamento Urbanistico.Tale tracciato, per comodità di esposizione è descritto nelle presenti norme, scomposto in due settori:

- il settore che attraversa il territorio rurale, dal fiume Pecora alla zona Industriale, descritta all'art.72 delle presenti norme;
- il restante settore del torrente che attraversa la città passando dalla zona industriale, il parco centrale fino ad immettersi nel Petraia, descritta nel presente articolo.

2. In attuazione del Piano Strutturale, tutto il tracciato costituisce invariante strutturale, alla quale è attribuito un ruolo strategico di connessione fra la città e il territorio rurale.In particolare, il percorso del torrente all'interno della città, dovrà fare parte e integrarsi completamente nel progetto generale di piano attuativo finalizzato alla realizzazione del “Parco Centrale”, descritto all'art.55 delle presenti norme.

3. Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo, in tale ambito potranno essere ammessi, esclusivamente interventi finalizzati alla eliminazione/riduzione del rischio idraulico.Nelle aree limitrofe al corso d'acqua potranno essere ammessi interventi tesi alla sistemazione delle piantumazioni esistenti, quelli necessari all'inserimento dei nuovi arredi vegetazionali.Potranno altresì essere ammessi anche interventi di nuovo inserimento o adeguamento della viabilità esistente finalizzati all'individuazione dei percorsi pedonali, ciclabili e percorsi vita **e, nei casi specificatamente individuati, piccole attrezzature sportive con eventuali coperture leggere o tensostrutture di facile rimozione, senza la creazione di manufatti edilizi.**

*(n.b. per facilitare la lettura si riportanto, anche se non oggetto di modifica, le norme del capo III e del capo IV)*

## **CAPO III – TUTELA DEL SISTEMA DI ACCESSIBILITÀ AL MARE**

### **Art.100 – Il Sistema di accessibilità al mare.**

1.Il sistema dell'accessibilità comprende in via generale:

- Il sistema delle piste ciclabili;
- Il sistema dei percorsi pedonali paralleli alla fascia costiera;
- Il sistema dei percorsi di attraversamento per l'accesso agli arenili e al mare;

2.Con riferimento a quanto già precisato, all'art. 61 delle presenti norme, i percorsi di attraversamento per l'accesso agli arenili e al mare, sono distinti in esistenti e di progetto.

2.1 Quelli esistenti, laddove indicati come invariante strutturale, dovranno essere tutelati e conservati; su di essi non sono ammessi interventi che ne alterino o modifichino, anche parzialmente, le dimensioni e lo sviluppo in pianta. Tali accessi potranno essere migliorati, anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, solo attraverso progetti d'opera pubblica redatti dal Comune, ovvero con interventi dei privati interessati come riportato al comma 3, attraverso specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale.

2.2.I percorsi nuovi, indispensabili al fine di garantire nuovi tracciati in prossimità di ambiti carenti o sprovvisti, costituendo anch'essi invariante strutturale non saranno assoggettabili ad interventi successivi che ne alterino o modifichino, anche parzialmente, le dimensioni e lo sviluppo in pianta. Tali accessi dovranno essere mantenuti, conservati e tutelati.

3.Tali percorsi, costituendo invariante strutturale, potranno essere realizzati anche con interventi dei privati interessati solo attraverso specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale, o atti unilaterali d'obbligo, che ne garantiscano la corretta esecuzione e la successiva manutenzione, conservazione e tutela. Al Capo V del presente Titolo sono riportati gli obblighi per i privati nel caso di interventi negli ambiti di proprietà.

4.Tutti gli interventi per il nuovo inserimento o modifica del sistema di accessibilità al mare non dovrà investire tratti di duna mobile e la realizzazione degli interventi dovrà seguire i criteri di esecuzione successivamente specificati.

5.La previsione degli accessi pedonali al mare sarà finalizzata prioritariamente al recupero e riutilizzazione di tracciati esistenti, alla ricostituzione del tratto di cordone dunale mancante o eroso ed alla puntualizzazione degli interventi di protezione con materiali naturali, alla previsione di adeguate sue delimitazioni e misure atte ad impedirne il calpestio. Le pavimentazioni non dovranno in alcun caso comportare impermeabilizzazione dei suoli.

6.Di norma il sistema degli accessi dovrà essere localizzato nella fascia più interna rispetto alla linea costiera delle aree a destinazione turistico-ricettiva e per la balneazione e la nautica. Le penetrazioni in direzione ortogonale alla linea di costa, sono consentite fino al limite delle dune. I passaggi pedonali dovranno seguire l'andamento discontinuo delle dune ed il loro andamento planimetrico non potrà avere andamento perpendicolare alla linea di costa. Si preferirà la sistemazione del fondo con doghe di legno appoggiate al suolo.

7.Ai fini della miglior fruizione delle aree costiere, e in relazione ai diversi tipi di attività che vi si svolgono, sono previste opere per la realizzazione e la sistemazione di percorsi pedonali e ciclabili separati e protetti dal traffico meccanizzato, parallelamente alla linea di costa, attrezzati e arredati in conformità alla loro destinazione d'uso.

8.La realizzazione dei percorsi pedonali dovrà essere attuata con il criterio dell'intervento leggero, il che implicherà un miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli, senza risalto sul terreno.

9.Nel caso di interventi predisposti dall'Amministrazione Comunale per la salvaguardia e la tutela di questa risorsa, con l'approvazione del progetto dell'opera pubblica, le aree interessate saranno soggette al vincolo preordinato all'espropriazione per l'acquisizione al patrimonio indisponibile dell'Ente da attuarsi con la dichiarazione di pubblica utilità a termini della legislazione vigente in materia.

## **CAPO IV – L'ARENILE**

### **Art.101 – Articolazione dell'arenile in settori omogenei.**

1.L'arenile è articolato in settori omogenei di riferimento, perimetriti nelle tavole, funzionali al riconoscimento di porzioni territoriali dalle caratteristiche simili e ricorrenti sia per lo stato attuale che per le destinazioni ammesse.

2.I settori omogenei sono in totale dodici. La sottozonizzazione degli arenili, di seguito descritta con sigle individuabili nelle tavole, è funzionale alla disciplina degli usi e degli interventi ammissibili, contenuta nel presente articolo.

3.Con riferimento a quanto sopra specificato, sono individuate e definite:

**- LU (aree a libero uso)**

quelle aree dove l'utilizzazione dell'arenile è permesso ai cittadini in forma gratuita senza che ne possa essere inibito l'accesso, nel rispetto delle disposizioni generali di salvaguardia e tutela, e dove l'Amministrazione predisporrà i servizi pubblici necessari.

**- AGP (aree di gestione pubblica)**

quelle aree dove l'utilizzazione dell'arenile è permesso per attività di interesse generale le stesse sono svolte direttamente dall'Amministrazione o gestite da privati per mezzo di appositi atti rilasciati dall'Amministrazione medesima, fermo restando l'intestazione esclusiva della concessione demaniale marittima in capo all'Amministrazione Comunale.

**- SB (stabilimenti balneari)**

quelle aree, individuate dalle presenti norme, dove l'utilizzazione dell'arenile demaniale è permesso in stretto collegamento con le strutture turistiche prospicienti e di quelle integralmente insistenti sul Demanio marittimo, in possesso dei requisiti minimi previsti dalla L.R.T. n.42/00 e s.m.i.,.

**- AC (aree di servizio per strutture ricettive e associazione a carattere sociale)**

quelle aree, individuate dalle presenti norme, dove l'utilizzazione dell'arenile è permesso in collegamento esclusivo a strutture turistico-ricettive e per associazioni di carattere sociale senza scopo di lucro che utilizzano la spiaggia per le attività statutarie di tipo associativo.

L'Amministrazione Comunale individuerà, con propri atti, le tipologie turistico-ricettive, tra quelle classificate dalla legislazione regionale vigente, per le quali è ammesso il rilascio della concessione per l'uso delle aree demaniali e quelle per le quali sarà prevista la revoca in caso di trasformazione della utilizzazione della struttura ricettiva.

**AAS (aree attrezzate di servizio per la nautica, gli sport nautici e le attività ricreative)**

quelle aree dove l'utilizzazione dell'arenile demaniale marittimo è permesso esclusivamente per lo svolgimento di attività riferite alla nautica da diporto, alla nautica sociale, allo svolgimento di sport acquatici e del mondo sportivo nautico in genere o per attività ricreativo – balneari per determinate categorie, anche con funzioni di servizio alla spiaggia LU

**ASA (aree di salvaguardia ambientale)**

quelle aree dove sono presenti cordoni dunali originali o in via di ricostituzione, residui di duna originaria da salvaguardare o dove è necessaria la ricostituzione integrale della duna costiera e della sua vegetazione al fine di mantenere la peculiare tipologia vegetazionale marina di prossimità dell'arenile.

**Art.102 – Le disposizioni comuni per l'arenile.**

1.Di seguito sono riportate le disposizioni comuni per l'arenile che consistono in una serie di definizioni e norme tecniche ritenute fondamentali al fine della organica progettazione degli interventi ammessi nell'ambito della presente U.T.O.E. Tali disposizioni sono state riassunte in:

- Procedimenti e opere ammesse;
- Definizioni principali;
- Regole generali;
- Servizi minimi e requisiti per le spiagge libere;
- Servizi minimi e requisiti per le aree di gestione pubblica;
- Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi degli stabilimenti balneari;
- Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi delle aree in concessione a strutture ricettive e associazioni a carattere sociale;
- Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi per le aree attrezzate di servizio-per la nautica, gli sport nautici e le attività ricreative anche con funzioni di servizio spiaggia di LU

**a) Procedimenti e opere ammesse:**

Salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme, alla disciplina per settori, ogni intervento ammesso è soggetto alla presentazione di un progetto che sempre sia riferito all'intera unità di

intervento rappresentata dall'area su cui insiste la previsione di Piano, non essendo ammessa la loro attuazione parziale.

La proposta progettuale dovrà essere comprensiva delle sistemazioni ambientali oltre che delle opere edilizie e delle indicazioni circa smaltimenti, approvvigionamenti nonché materiali, tecniche costruttive e finiture. Il progetto dovrà essere corredata di atto d'obbligo per quanto riferito a sistemazioni ambientali, o altre opere di interesse collettivo.

Le unità di intervento daranno atto del settore di riferimento entro cui si collocano, verificando gli effetti indotti sull'intero settore.

Le proposte progettuali per la realizzazione degli interventi di attuazione delle previsioni urbanistiche per le strutture balneari di qualsiasi tipologia o utilizzo ammissibile devono attenere all'intera area che il Piano urbanistico di riferimento disciplina, non essendo ammessa la loro attuazione parziale.

Il soggetto promotore deve avere la disponibilità, con qualunque titolo idoneo al possesso continuato, di tutte le aree, siano esse pubbliche o private, comprese nelle unità di intervento identificata dalla pianificazione urbanistica.

Le modalità di realizzazione delle recinzioni invernali anti-intrusione per gli stabilimenti balneari e le aree attrezzate di servizio, con riferimento al contesto ambientale ed al fine di mantenere il decoro integrale dell'arenile, non devono compromettere la leggibilità del paesaggio costiero e saranno definite con appositi atti comunali. Per le recinzioni è comunque vietato l'utilizzo di materiali da cantiere e dovranno essere poste a non più di ml. 1,50 dalle strutture fisse e con l'obbligo di mantenerle a cm. 20 dal terreno in maniera da permettere il passaggio della fauna.

#### **b) Definizioni principali:**

Si definisce:

- la profondità di riferimento dell'arenile come la media della sua larghezza misurata dalla linea di battigia alla linea di stacco a monte della spiaggia, al netto della fascia di rispetto di 5 metri dalla battigia stessa.
- lo sviluppo longitudinale come lo sviluppo del fronte soggetto ad intervento unitario.

Si definiscono cabine e docce:

- di tipo a) quelle con superficie utile minima di 1,00 mq. e lato minore non più piccolo di 0,90 m.;
- di tipo b) quelle con superficie utile minima di 1,80 mq. e lato minore non inferiore a 1,20 m.

#### **c) Regole generali:**

1.L'arenile comprende fasce diverse, che i progetti di ristrutturazione e di nuova costruzione dovranno dettagliare:

- una fascia comprendente l'area sabbiosa prossima al mare, libera o attrezzata, destinata all'attività estensiva della balneazione e delle attività di servizio alla nautica ad essa collegate.
- una fascia formata dai diversi tipi di duna o sedimento di duna, anche superstite, da salvaguardare e tutelare e, ove possibile, ricostituire. Tale fascia deve essere intesa quale ambito per la definizione di un'area non occupata dalle attrezzature dell'attività degli stabilimenti balneari da dedicare a "giardino del mare" che oltre che permettere il recupero della vegetazione deve consentire la libera visuale sul mare.
- fascia delle attrezzature per la balneazione dove potranno essere realizzati gli interventi ammessi dalle presenti norme.

2.Gli elementi di servizio di cui al presente Capo devono essere realizzati nel rispetto degli obiettivi e le prescrizioni del P.I.T. REGIONE TOSCANA, tramite strutture di carattere provvisorio, tenendo conto di quanto disposto dal punto n) del Sistema Costiero - Scheda 6 Golfo di Follonica, circa l'utilizzo di tecniche e materiali ecocompatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili.

3. I servizi igienici (w.c.), esclusi quelli per disabili, dovranno essere dimensionati in conformità al Regolamento Regionale vigente.

#### **d) Servizi minimi e requisiti per le spiagge libere (LU) e le Aree di Gestione Pubblica (AGP)**

1.Le spiagge destinate al Libero Uso e gli arenili di gestione pubblica rappresentano la manifestazione completa dell'interesse pubblico alla utilizzazione sociale e collettiva della spiaggia demaniale.

2.Le aree potranno essere attrezzate con i servizi utili per la riqualificazione della offerta turistica, previa predisposizione di un progetto di opera pubblica ai sensi della normativa vigente quali, a titolo esemplificativo, cabine per i servizi essenziali di doccia e wc., dimensionati per disabili, per l'uso pubblico.

3.Il servizio di w.c. per le spiagge libere si intende esistente se almeno nel raggio di m. 150 risulta disponibile un servizio igienico ad uso pubblico, opportunamente segnalato sulla spiaggia libera, anche situato all'interno di stabilimenti balneari o altra struttura a gestione pubblica o privata.

**e) Requisiti dimensionali degli stabilimenti balneari (SB), delle componenti e dei servizi afferenti:**

1.Gli stabilimenti balneari, con i loro ingombri volumetrici, i percorsi necessari all'accesso anche ai vari servizi con le superfici coperte aperte, non possono avere uno sviluppo longitudinale lineare complessivo sulla direttrice del mare in misura maggiore all' 80% della lunghezza della linea di battigia di pertinenza, e non devono impegnare una profondità ortogonale, rispetto alla linea del mare, maggiore del 35% della profondità di riferimento e comunque non oltre ml.15. Il rimanente 20% del fronte mare di pertinenza sarà obbligatoriamente destinato a "giardino del mare" nel rispetto di quanto riportato all'Art. 99.

2.Per gli stabilimenti balneari realizzati in tratti di arenile posti all'interno di gruppi di edifici, ed a questi adiacenti, non vi sono limitazioni allo sviluppo longitudinale.

3.La fascia longitudinale che deve essere contenuta nella larghezza del 35% della profondità di riferimento può staccarsi dalla linea di inizio della medesima, di solito coincidente con il marciapiede della strada litoranea di una distanza fino a 7 metri. Lo stabilimento balneare può quindi essere collocato arretrato rispetto alla linea di stacco e può essere servito da un percorso di accesso, anche coperto, non più largo di 2,5 m., collocato oltre la fascia del 35%.

4.I fabbricati devono essere ad un solo piano fuori terra, di altezza massima di m. 3,30 dal piano terra di calpestio all'intradosso del colmo di copertura (orditura principale); la pendenza della copertura dovrà permettere una altezza media interna massima di ml. 2,80 per singolo vano ove necessario dalle disposizioni sanitarie e non derogabile.

5.Il piano di calpestio non può superare una altezza massima di cm.30 dal punto più basso del piano della spiaggia su cui appoggia.

6.Una eventuale maggiore sopraelevazione è consentita solo per protezione indispensabile dal mare, e viene recuperata dalle altezze massime interne. L'altezza massima complessiva non può mai superare i 3,60 m. all'intradosso del colmo.

7.Non è ammesso realizzare il piano di calpestio nei settori di spiaggia già rialzati e costituiti da dune consolidate.

8. Per ogni stabilimento balneare devono essere assicurati i requisiti minimi previsti dal Regolamento Regionale vigente

9. I w.c., le docce e le cabine devono avere aperture di almeno 0,5 mq.(anche protette da persiane) per la ventilazione, o disporre di ventilazione forzata per permetterne il ricambio d'aria.

10.L'altezza media minima interna di wc, cabine e docce e di altri servizi deve essere di m.2,10 e non superare comunque i 2,40 m..

11.Le coperture del tipo veranda afferenti la superficie coperta aperta devono avere altezza media minima di 2,20 m. e la minor altezza non inferiore a m.2,10.

12.I percorsi per l'accesso ai servizi, wc, cabine e docce devono avere larghezza non inferiore a 0,90 m., o a m.1,20 nel caso di porte contrapposte.

13.Le cabine e le docce di tipo b) devono essere presenti nel numero minimo di una per ogni struttura. Per l'accesso a cabine e docce di tipo b) le larghezze devono essere non inferiori a m.1,20 e a m.1,50 nel caso di porte contrapposte.

14.La dimensione degli spazi chiusi per la distribuzione, la somministrazione di alimenti o tavola calda degli stabilimenti balneari è quella definita dalla normativa sanitaria.

15.Deve essere prevista la installazione di un gruppo di contenitori attrezzati per la raccolta differenziata.

16.E' ammessa l'installazione di volumi tecnici fuori terra debitamente schermati e integrati nelle attività dello stabilimento. La schermatura e l'integrazione dei volumi tecnici potrà avvenire anche contenendo i volumi tecnici all'interno di cabine.

**f) Quantità delle componenti e dei servizi delle Aree in Concessione (AC)**

1.Le strutture turistico ricettive che utilizzino per fini balneari aree in concessione per la posa di ombrelloni, dovranno essere dotate, per ogni fronte mare di 30 ml. o minore (le aree AC con fronte superiore a 30 ml. raddoppiano obbligatoriamente le dotazioni), dei seguenti servizi:

- due w.c. chimici di cui 1 fruibile da disabili, aperto anche al pubblico uso, dimensionati secondo quanto riportato al precedente punto c);

- una doccia fredda senza possibilità d'uso di saponi;

- un ripostiglio per gli accessori obbligatori con superficie massima di mq.10.00.
- sei cabine spogliatoio del tipo b) di cui al precedente punto b).
- un gruppo di contenitori attrezzati per la raccolta differenziata;

2.I suddetti servizi dovranno essere realizzati con strutture a carattere temporaneo per il solo utilizzo stagionale.

3.Le eventuali dotazioni necessarie potranno essere individuate in strutture esistenti entro una distanza di 200 mt.

4.Nel caso di aree in concessione ad associazioni senza scopo di lucro, che svolgono l'attività di balneazione per i soli soci, sarà ammessa l'installazione temporanea di 2 servizi igienici, di cui uno per disabili, di una doccia, e di una cabina di tipo b) differenziata per uomo e donna, dimensionati secondo quanto riportato ai punti 12 e 13 della precedente lettera e), qualora l'arenile di riferimento della spiaggia abbia dimensioni utili nel rispetto delle presenti norme, nonché un gruppo di contenitori attrezzati per la raccolta differenziata.

#### **g) Quantità delle componenti e dei servizi per le Aree Attrezzate di Servizio (AAS)**

1.Ogni area attrezzata di servizio, ove non usufruisca di servizi individuati in edifici e strutture esistenti entro una distanza di 200 mt. deve disporre, fatte salve le dotazioni specifiche di ogni singola area in riferimento alla attività in essa ammessa, degli elementi di servizio elencati che devono far parte di un unico gruppo:

- per il personale di 1 w.c. con lavandino, 1 locale spogliatoio con lo spazio per gli armadietti, 1 doccia con acqua calda;
- per gli utenti di 2 w.c. (uomo/donna), 1 w.c. disabili, 2 cabine di tipo a) e una di tipo b), una doccia dimensionata per disabili, una doccia fredda e un lavapiedi senza possibilità di uso di saponi; i suddetti servizi saranno dimensionati secondo quanto riportato ai punti 12 e 13 della precedente lettera e).
- di 1 ripostiglio adeguato a contenere gli accessori obbligatori per l'infortunistica, l'antincendio e la sicurezza;
- di 1 ambiente coperto aperto di almeno mq. 4,00;
- di uno spazio destinato ad ospitare i contenitori per la raccolta differenziata.

2.Nel rispetto di quanto al punto 1) è possibile sistemare nelle aree attrezzate strutture per il rimessaggio e per il deposito di quanto necessario all'attività che vi si svolge;

3.La superficie utilizzabile per i servizi e le strutture precedentemente elencati, così come quella per la installazione di punti ombra o sistemi ombreggianti diversi è stabilita per ogni area attrezzata in relazione alle finalità specifiche della medesima.

4. Qualora nelle specifiche aree attrezzate siano previste la realizzazione di un servizio igienico, adeguato per disabili, aperto al pubblico, nonché la realizzazione di un chiosco bar, di dimensione massima non superiore ai 16 mq. dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- in caso di interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione la SUL totale, comprensiva anche delle quantità minime delle componenti e dei servizi di cui sopra, non potrà superare i 60 mq.
- in caso di interventi limitati alla ristrutturazione edilizia con ampliamento, questo non potrà superare il 10% delle superficie coperta esistente.

#### **h) Area a Gestione Pubblica (AGP) per servizi alla spiaggia libera (LU)**

1.Nel caso in cui l'Amministrazione comunale intenda realizzare servizi di sostegno della spiaggia libera nelle aree AGP potrà, attraverso una progettazione organica, procedere alla loro previsione ed individuazione puntuale e spaziale.

2.Oltre alle norme generali previste nel presente Regolamento, le strutture per la gestione di tali aree dovranno essere di carattere leggero, semplicemente appoggiate sull'arenile o su palafitte e comunque rimosse al termine della stagione turistica, salvo diversa previsione progettuale per la tipologia di intervento e finalità dell'Amministrazione comunale

3.In tali aree l'Amministrazione Comunale, potrà organizzare e gestire attività ricreative per lo sport ed il tempo libero; potrà prevedere anche altri servizi attinenti all'attività turistico-ricreativa, balneare e nautica.

4 L'Amministrazione Comunale, disciplinerà con propri atti le procedure per l'assegnazione dell'eventuale gestione a terzi, fermo restando l'obbligo della concessione in capo all'Amministrazione Comunale e la sottoscrizione di una convenzione con il soggetto gestore, al fine di garantire il mantenimento delle strutture e il rispetto della destinazione d'uso.

## CAPO V – LA DISCIPLINA SPECIFICA DEI SETTORI DI ARTICOLAZIONE DELL'ARENILE

### Art.103 – I Settori.

1.L'arenile è suddiviso in dodici settori omogenei, a partire dal confine con il Comune di Piombino fino ad arrivare al confine con il Comune di Scarlino. La sottozonizzazione degli arenili, di seguito descritta con sigle individuabili nelle tavole, è funzionale alla disciplina degli usi e degli interventi ammissibili, contenuta nel presente articolato normativo. Le misure riportate negli articoli da 104 a 115 sono assunte per eccesso o difetto all'unità superiore o inferiore. Stante l'andamento curvilineo della costa si ritiene comunque conforme un possibile scostamento del 2%, fino ad un massimo di ml. 2,00, in aumento o riduzione, della definizione del fronte mare tra quanto riportato negli articoli dal 104 al 115 e le concessioni demaniali.

Eventuali maggiori scostamenti previsti nelle concessioni demaniali vigenti, con riferimento alla data di approvazione delle presenti norme, sono considerati validi fino alla data di scadenza prevista dalle stesse concessioni.

2.Le tavole urbanistiche individuano i tratti di spiaggia demaniale già concessi in uso a stabilimenti balneari (SB) e aree attrezzate di servizio (AAS) esistenti e quelli suscettibili di venir concessi per le altre tipologie di uso comunque ammissibili sulle spiagge demaniali marittime, sull'arenile comunale e nel mare territoriale di riferimento.

3.Al di fuori delle indicazioni di uso disciplinate dal presente Regolamento Urbanistico, non è ammesso il rilascio di concessioni per l'uso di arenili demaniali e/o comunali per finalità turistico ricreative.

4.Per i Settori di cui agli articoli che seguono sono definite le destinazioni e gli interventi tenute presenti le categorie di sensibilità ambientale (SA) come riportate dal P.T.C. e precisamente:

- a) per i Settori da 1 a 7, di cui agli articoli da 104 a 110, è assunta la categoria SA3;
- b) per i Settori da 8 a 11, di cui agli articoli da 101 a 114, è assunta la categoria SA4;
- c) per il Settore 12, di cui all'articolo 115, è assunta la categoria SA2.

5.Gli interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e sostituzione edilizia, come definiti dalla L.R. n. 65/2014 e riportati al presente Capo, devono essere realizzati nel rispetto degli obiettivi del P.I.T. REGIONE TOSCANA, con particolare riferimento al punto n) delle prescrizioni del Sistema Costiero - Scheda 6 Golfo di Follonica.

6. Per gli interventi di cui al comma 5 si applica il disposto di cui all'art. 140, comma 1, della L.R. n. 65/2014.

7. per gli interventi nei Settori 7-9-11-12, qualora interessati anche solo parzialmente da pericolosità idraulica molto elevata, gli interventi sono subordinati alla preliminare verifica, in fase attuativa, del rispetto delle limitazioni poste dall'Art. 2 della L.R. n. 21/2012 e s.m.i.

### Art.104 – II Settore 1.

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**LU**, spiaggia in libero uso dal confine con il Comune di Piombino, per un fronte mare di ml. 64 453; l'accesso sarà garantito attraverso l'individuazione cartografica di un percorso pedonale ~~due percorsi pedonali~~ che nella Tav. 2 del R.U. è individuato ~~sono individuati~~ in aree "Aaa – Aree per attività ricreative e/o culturali all'aperto" [Art. 146, c. 1, lett. b) e c) delle Norme] comprese nel L.S.S. del tombolo delle dune e delle pinete (Art. 56 delle Norme).

**AC**, area per strutture turistico-ricettive poste in prossimità del villaggio "La Madonnina", per un fronte mare di ml. 30 i cui servizi minimi elencati all'art. 102 lett. f) potranno essere individuati in edifici e strutture esistenti entro una distanza di 200 mt. o realizzati con strutture a carattere temporaneo per il solo utilizzo stagionale.

**LU**, spiaggia in libero uso, per un fronte mare di ml. 287 fino al confine con la concessione della ex Colonia Marina Cariplo il cui accesso è garantito dal percorso realizzato nell'ambito della adiacente area turistico ricettiva già convenzionato con l'Amministrazione Comunale.

**AC**, area per strutture turistico-ricettive poste in prossimità della Colonia Marina Cariplo, per un fronte mare di ml. 50, 150 i cui servizi minimi elencati all'art. 102 lett. f) potranno essere individuati in edifici e strutture esistenti entro una distanza di 200 mt. o realizzati con strutture a carattere temporaneo per il solo utilizzo stagionale.

**LU**, spiaggia in libero uso, dal confine con la concessione **della ex Colonia Marina Cariplò** fino all'AGP, per un fronte mare di ml. 49 **75**.

**AGP**, area di gestione pubblica, posta a nord della foce del Fosso Cervia per un fronte totale di ml.100, dove mantenere e tutelare gli accessi pubblici al litorale e individuare strutture per la tutela della balneazione e opere di sistemazione dello sbocco a mare del Fosso medesimo. Questo ambito è da ritenersi idoneo, a seguito delle opere di protezione e ripascimento, all'utilizzo parziale quale spiaggia dove ammettere in via preferenziale, previo rilascio di specifici atti comunali, l'accesso ai cani.

#### **Art.105 – II Settore 2.**

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**AGP**, area di gestione pubblica, posta a sud della foce del Fosso Cervia per un fronte totale di ml. 16, dove individuare accessi pubblici al litorale, opere di sistemazione dello sbocco a mare del Fosso medesimo, accesso carrabile ed attrezzature per alaggio e varo dei natanti.

**AAS**, area attrezzata di servizio volta alla nautica sportiva, per un fronte di ml.50, con l'obbligo di ritrovare i servizi minimi elencati all'art. 102 lett. g) o in edifici e strutture esistenti, entro una distanza di 200 mt., o realizzati con strutture a carattere temporaneo. Nell'ambito della AAS è vietata l'installazione di punti ombra, di qualunque genere e tipologia, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, mentre è ammessa l'installazione di sistemi temporanei per ombreggiamento ad uso collettivo, previo rilascio di specifici atti comunali. La superficie massima utilizzabile per dette installazioni non potrà essere superiore al 10% dell'area in concessione.

**AC**, area in concessione ad associazione senza scopo di lucro gestita attualmente dall'A.N.M.I., per un fronte di ml.50, i cui servizi minimi, elencati all'art. 102 lett. f), potranno essere individuati in edifici e strutture esistenti entro una distanza di 200 mt. ovvero realizzati con strutture a carattere temporaneo per il solo utilizzo stagionale. L'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, è ammessa su rilascio di specifico atto dell'Amministrazione Comunale.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di 70 ml., attuale denominazione Il Boschetto, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria ovvero ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**AC**, area in concessione a strutture turistico ricettive per un fronte ridotto a ml. 60, attuale denominazione Il Pelagone, con l'obbligo di:

- a) ritrovare i servizi minimi elencati all'art. 102 lett. f) in edifici e strutture esistenti entro una distanza di 200 mt. o realizzati con strutture a carattere temporaneo per il solo utilizzo stagionale;
- b) permettere un passaggio pubblico all'arenile LU garantito attraverso atto d'obbligo sottoscritto e debitamente registrato. Il passaggio sarà stagionale e temporale secondo l'apertura al pubblico della struttura e potrà essere realizzato congiuntamente alla proprietà confinante a nord come riportato nella Tav. 2 del R.U.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.194, con accesso pubblico che sarà garantito attraverso l'individuazione di un percorso pedonale nella duna pinetata retrostante ricadente in area "Aaa – Aree per attività ricreative e/o culturali all'aperto" [Art. 146, c.1, lett. d) delle Norme] comprese nel L.S.S. del tombolo delle dune e delle pinete (Art. 56 delle Norme).

**SB**, arenile per un fronte di ml. 92 a servizio dello stabilimento balneare, attuale denominazione Giardino Beach, posto nella duna pinetata retrostante, ricadente in area "Asbr – Aree interne di supporto per la balneazione e ricreative" [Art. 145, c.1, lett. G.1) delle Norme] comprese nel L.S.S. del tombolo delle dune e delle pinete (Art. 56 delle Norme), dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria ovvero ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario. La struttura garantisce un passaggio pubblico all'arenile, stagionale e temporale secondo l'apertura al pubblico della struttura, ai sensi di atto d'obbligo sottoscritto e registrato

#### **Art.106 – II Settore 3.**

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**AC**, area attualmente in concessione al Villaggio Turistico Golfo del Sole per un fronte di ml. 525, 475 i cui servizi minimi elencati all'art. 102 lett. f) potranno essere individuati in edifici e strutture esistenti entro una distanza di 200 mt. o realizzati con strutture a carattere temporaneo per il solo utilizzo stagionale.

Qualora l'assegnazione avvenga in favore della struttura ricettiva retrostante devono essere individuati e disciplinati da apposita convenzione almeno due passaggi pubblici all'arenile.

**ASA**, area di salvaguardia ambientale per un fronte di ml. 760 prospiciente la spiaggia a libero uso (LU), con previsione di esproprio della porzione privata con la finalità, di interesse pubblico, di procedere al completamento degli interventi di sistemazione ambientale, per la tutela ed il ripristino della duna, la sua tutela ed il ripristino della vegetazione superstite, per il suo rinfoltimento e rinnovo, oltre che per tutte quegli interventi necessari alla sistemazione della scarpata e l'inserimento di accessi pubblici.

In tale area non è ammessa la realizzazione di volumi e di manufatti di alcun genere e tipologia, né altri interventi di sistemazione e modifica della sua consistenza, ad esclusione delle opere necessarie per garantire l'attraversamento ed i passaggi di accesso al mare.

Per l'edificio esistente all'interno dell'ASA, all'altezza della Via Isola d'Ischia, saranno ammessi interventi diretti convenzionati fino alla ristrutturazione edilizia interni alla sagoma esistente e anche finalizzati ad una destinazione di servizio o ristoro, senza possibilità di incidere sul sistema dunale da ricostituire esterno alla proprietà.

La convenzione dovrà garantire:

- a) l'effettivo utilizzazione nel tempo dell'edificio per la destinazione d'uso assentita;
- b) la sistemazione ambientale dell'area fronte mare, prevedendo la rimozione delle presenti opere private di difesa, la loro sostituzione con opere di ingegneria ambientale ed il successivo mantenimento e tutela delle stesse.

**LU**, spiaggia libera per un fronte di ml. 816 700 antistante, **in parte per ml. 56**, l'area "AGdS – Area del Golfo del Sole", e **in parte per ml. 760**, l'area di salvaguardia ambientale ASA, dove sono presenti accessi obbligatori e interventi di sistemazione ambientali per la tutela e il ripristino della duna, per la tutela e il ripristino della vegetazione superstite e per il suo rinfoltimento e rinnovo, e quelle per le sistemazioni della scarpata.

In questo tratto di spiaggia a libero uso LU, ferme restando le disposizioni riportate all'Art. 102, lettere d) e h), in questo tratto di spiaggia a libero uso sarà possibile l'installazione **da parte del Comune** di un manufatto da adibire a chiosco/bar con servizi igienici per gli operatori e d'uso pubblico. La dimensione massima del chiosco/bar sarà di 16 mq.; il servizio igienico per gli operatori avrà le dimensioni minime previste dalle norme igienico-sanitarie; il servizio igienico ad uso pubblico avrà le dimensioni minime che permettano l'accessibilità ai sensi della L. 13/89. Il progetto **d'opera pubblica**, che definirà un ambito d'intervento comprensivo di duna da ricostituire e accesso attrezzato all'arenile, dovrà obbligatoriamente prevedere l'utilizzo di tecniche e materiali eco-compatibili, una sola struttura di tipo leggero, rimovibile e riciclabile, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali, impianti tecnologici di tipo precario. Per salvaguardare il cordone dunale da ricostituire il manufatto sarà ubicato al termine dell'accesso all'arenile, individuato nell'ambito, mantenendo un idoneo distacco e non ingombrando il fronte libero della duna.

Questo ambito è da ritenersi idoneo, a seguito delle opere di protezione e ripascimento, all'utilizzo parziale quale spiaggia dove ammettere in via preferenziale aree di gioco (c.d. "play areas"), che l'Amministrazione Comunale regolamentnerà con propri atti.

Nell'ambito delle attività di manutenzione delle strade e degli accessi, ed in particolare al momento della esecuzione degli interventi di difesa della costa consistenti nell'eventuale ripascimento degli arenili, dovranno essere definiti gli interventi delle opere per il convogliamento degli scarichi a mare delle acque bianche, in modo da ridurre il dilavamento della spiaggia.

**AC area in concessione di nuova formazione, da destinare esclusivamente agli ospiti delle strutture turistiche ricettive presenti nel territorio comunale, con un fronte di ml. 75 antistante l'area di salvaguardia ambientale (ASA), con possibilità di installazione di manufatti temporanei nei limiti fissati dalle presenti disposizioni all'Art. 102, lett. f).**

E' ammessa l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, e di sistemi temporanei per ombreggiamento previo rilascio di specifici atti comunali.

**LU**, spiaggia libera per un fronte di ml. 88 antistante, l'area di salvaguardia ambientale ASA, dove sono presenti accessi obbligatori e interventi di sistemazione ambientali per la tutela e il ripristino della duna, per la tutela e il ripristino della vegetazione superstite e per il suo rinfoltimento e rinnovo, e quelle per le sistemazioni della scarpata.

## **Art.107 – II Settore 4.**

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**SB**, stabilimento balneare con fronte di ml. 101, attuale denominazione Bagno Nettuno, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale “giardino del mare”, nonché quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

La struttura garantisce:

- a) un passaggio pubblico all'arenile ai sensi di atto d'obbligo sottoscritto e debitamente registrato;
- b) una dotazione di ombrelloni e attrezzature destinate alle persone disabili, dislocate in tutto lo stabilimento, ai sensi di convenzione registrata e trascritta.

Il non rispetto dei vincoli convenzionali comporterà la riduzione del fronte dello stabilimento balneare a ml. 70 è l'utilizzo dei rimanenti ml. 31 come spiaggia a libero uso.

un passaggio pubblico all'arenile ai sensi di atto d'obbligo sottoscritto e debitamente registrato.

**AAS**, area attrezzata di servizio con fronte di 39 ml. per attività ludico sportive connesse alla balneazione, svolte con particolare attenzione alla salvaguardia ambientale, attuale denominazione AAS Nettuno, convenzionata con atto registrato e trascritto, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ai soli fini dell'adeguamento a norme di legge successivi alle presenti norme.

E' vietata l'installazione di punti ombra, di qualunque genere e tipologia, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, mentre è ammessa l'installazione di sistemi temporanei per ombreggiamento ad uso collettivo, previo rilascio di specifici atti comunali. La superficie massima utilizzabile per dette installazioni non potrà essere superiore al 10% dell'area in concessione.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml.80, attuale denominazione Bagno Oasi, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale “giardino del mare” nonché quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**ASA**, area di salvaguardia ambientale, per un fronte di ml. 75 prospiciente la spiaggia LU l'area in concessione (AC) dove sono permesse opere di sistemazione ambientali per la tutela e il ripristino della duna, per la tutela e il ripristino della vegetazione superstite e per il suo rinfoltimento e rinnovo (nel rispetto di quanto all'Art. 99.), e passaggio pubblico all'arenile garantito con atto d'obbligo sottoscritto e debitamente registrato.

In tale area non è ammessa la realizzazione di volumi e di manufatti di alcun genere e tipologia, né altri interventi di sistemazione e modifica della sua consistenza, ad esclusione delle opere necessarie per garantire l'attraversamento ed i passaggi di accesso al mare.

~~AC area in concessione a strutture turistiche ricettive con un fronte di ml. 75 antistante l'area di salvaguardia ambientale (ASA), attuale denominazione Spiaggia Le Dune, con possibilità di installazione di manufatti temporanei nei limiti fissati dalle presenti disposizioni all'Art. 102, lett. f).~~

~~E' ammessa l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, e di sistemi temporanei per ombreggiamento previo rilascio di specifici atti comunali.~~

**LU**, spiaggia libera per un fronte di ml.75 prospiciente ASA, dove sarà garantito l'accesso attraverso l'individuazione di un percorso pedonale nel rispetto degli interventi di sistemazione ambientali per la tutela e il ripristino della duna e per le sistemazioni della scarpata.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 70, attuale denominazione Bagno Cerboli, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale “giardino del mare” nonché quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml.70 attuale denominazione Bagno Baia Mia, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta,

nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale “giardino del mare” nonché quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

#### **Art.108 – II Settore 5.**

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**ASA**, area di salvaguardia ambientale per un fronte di ml. 95 118 prospiciente **in parte** alla spiaggia a libero uso (LU), **e in parte alla successiva area AC** con la presenza ancora significativa della duna costiera, da mantenere e salvaguardare attraverso un progetto di iniziativa pubblica per la sua manutenzione, ricostituzione e tutela, per il rinfoltimento e rinnovo del complesso vegetazionale.

Il progetto definito complessivamente dall’Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto all’Art. 99, dovrà comprendere la duna residua della successiva area AC, con fronte di 20 ml., anche ricorrendo alla stipula di convenzioni con i soggetti operanti nel settore, con la previsione di esproprio della porzione privata.

In tale area non è ammessa la realizzazione di volumi e di manufatti di alcun genere e tipologia, né altri interventi di sistemazione e modifica della sua consistenza, ad esclusione delle opere necessarie per garantire l’attraversamento ed i passaggi di accesso al mare.

**LU**, spiaggia libera per un fronte di ml. 95 98 antistante l’area di salvaguardia ambientale (ASA), dove sarà garantito l’accesso attraverso l’individuazione di un percorso pedonale nel rispetto degli interventi di sistemazione ambientali per la tutela e il ripristino della duna e per le sistemazioni della scarpata.

**AC** area in concessione a strutture turistico ricettive per un fronte di ml. 20, **antistante l’area di salvaguardia ambientale (ASA)** attuale denominazione Aziza House, i cui servizi minimi elencati all’art. 102 lett. f) potranno essere individuati in edifici e strutture esistenti entro una distanza di 200 mt. o realizzati con strutture a carattere temporaneo per il solo utilizzo stagionale.

**Gli interventi ammessi nella parte dunale sono limitati alla manutenzione e ripristino della duna originaria, in continuità con l’area di salvaguardia ambientale (ASA).**

#### **Art.109 – II Settore 6.**

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 40, attuale denominazione Bagno Snoopy, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell’attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

Gli interventi di cui sopra sono vincolati alla indicazione degli interventi di tutela della duna originaria superstite, la cui realizzazione, manutenzione e salvaguardia saranno garantiti con atto d’obbligo debitamente registrato e trascritto.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 50, attuale denominazione Bagno La Briciola, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell’attività interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale “giardino del mare” nonché quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 75, attuale denominazione bagno Tropicana, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell’attività interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale “giardino del mare” nonché quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

#### **Art.110 – II Settore 7.**

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di 75, attuale denominazione Bagno Africa, per il quale dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell’attività interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta,

nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale “giardino del mare” nonché quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di 60, attuale denominazione Bagno Hotel Lido, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale “giardino del mare” nonché quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 97,5 95, attuale denominazione Bagno Golfo, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale “giardino del mare” nonché quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**AAS**, area attrezzata di servizio attualmente gestita dal C.N.F., per un fronte di ml. 50 51 destinata alle attività di sport nautici con la possibilità di deposito di natanti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ovvero la demolizione dei fabbricati esistenti al fine di una ricostruzione della superficie coperta attuale, aumentata del 10% massimo, attraverso un progetto che dovrà obbligatoriamente prevedere l'utilizzo di tecniche e materiali eco-compatibili, una sola struttura di tipo leggero, rimovibile e riciclabile, impianti tecnologici di tipo precario e con la finalità di ricomporre un sistema di attrezzi e servizi in armonia con l'ambiente dove le superfici coperte aperte non superino il 10% della superficie dell'edificio ricostruito.

Nell'ambito della AAS è vietata l'installazione di punti ombra, di qualunque genere e tipologia, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, mentre è ammessa l'installazione di sistemi temporanei per ombreggiamento ad uso collettivo, previo rilascio di specifici atti comunali. La superficie massima utilizzabile per dette installazioni non potrà essere superiore al 10% dell'area in concessione al netto delle strutture fisse.

L'AAS, con convenzione registrata e trascritta, garantirà il mantenimento di un percorso pubblico di accesso all'arenile dalla retrostante viabilità pubblica.

#### **Art.111 – II Settore 8 – arenile delle baracche di ponente.**

1.In tale settore, che comprende aree del Demanio Idrico al confine con il Settore 7, sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**LU**, corridoio libero di ml.5 come al successivo punto 2.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml.45, attuale denominazione Bagno Ultima Spiaggia, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

**LU**, corridoio libero di ml.5 come al successivo punto 2.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Eden, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 297 296, dove sono presenti accessi pedonali idonei da riqualificare per un idoneo utilizzo anche da parte dei disabili, con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica.,

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Miramare, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.

**AC**, area attualmente in concessione alla struttura ricettiva dell'Hotel Parrini, per un fronte di ml. 28, i cui servizi minimi elencati all'art. 102 lett. f) potranno essere individuati in edifici e strutture esistenti entro una distanza di 200 mt. o realizzati con strutture a carattere temporaneo per il solo utilizzo stagionale, sono

altresì ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, e la riqualificazione architettonica, funzionale e strutturale degli impianti di servizio alla balneazione poste al piano spiaggia, al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 52 attuale denominazione Bagno Parrini, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

La struttura garantisce l'accessibilità all'arenile pubblico ed a quello in concessione, stagionale e temporale secondo l'apertura al pubblico della struttura, ai sensi di atto d'obbligo sottoscritto e registrato.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 74, 72 dove sono presenti accessi pedonali idonei da riqualificare per un idoneo utilizzo anche da parte dei disabili, con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica.

**AAS**, area attrezzata per la balneazione dedicato all'accoglienza di persone disabili, per un fronte di ml. 50, attuale denominazione Tangram, dove sono ammessi interventi di manutenzione, ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo, art.102 lettera g). Gli interventi potranno comunque portare alla realizzazione di un chiosco-bar delle dimensioni massime di mq.16.

L'AAS, con convenzione registrata e trascritta, garantirà:

- a) un passaggio pubblico all'arenile adeguato alle disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- b) minimo un servizio igienico, adeguato per disabili, aperto al pubblico quale servizio alla spiaggia libera
- c) dotazione di ombrelloni e attrezzi destinate alle persone disabili.

Nell'ambito della AAS, al fine dello specifico servizio svolto, è ammessa l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, e di sistemi temporanei per ombreggiamento previo rilascio di specifici atti comunali; la superficie massima utilizzabile per dette installazioni non potrà essere superiore al 40% dell'area in concessione al netto delle strutture fisse.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.39, dove sono presenti accessi pedonali idonei da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili, con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Roma, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

**LU**, corridoio libero di ml.5 come al successivo punto 2.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Orchidea, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 33, dove sono presenti accessi pedonali idonei da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili, con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Ausonia, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 74, dove sono presenti accessi pedonali idonei da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili, con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Florida, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, sia attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo. che secondo le disposizioni di seguito riportate:

- l'altezza in gronda, misurata dalla quota del piano di calpestio delle strutture esistenti al punto d'incontro tra la parete verticale e l'intradosso del solaio di copertura, non potrà superare i limiti minimi stabiliti dalla normativa igienico sanitaria e dal regolamento edilizio, con riferimento alla destinazione d'uso delle strutture da realizzarsi;

- le strutture d'altezza superiore a m. 1,50 dal piano del marciapiede stradale, sono ammesse per uno sviluppo massimo di mt. 8,00 del fronte stradale. Tali strutture dovranno edificarsi esclusivamente nel lato nord-ovest del lotto di riferimento, fatto salvo la presentazione di una proposta alternativa, approvata preliminarmente dall'Amministrazione Comunale, qualora sia ritenuta coerente con gli aspetti paesaggistici e finalizzata a conseguire un miglioramento della visibilità del mare da Viale Italia;

- la superficie coperta delle strutture di servizio (bar, punto di ristoro, servizi igienici annessi, ecc), non potrà eccedere la dimensione massima di mq.100,00;
- le costruzioni d'altezza superiore a m. 1,50 dalla quota del marciapiede stradale, non potranno avere coperture praticabili ed inclinate.
- tutte le strutture dovranno avere un unico piano.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.166 165, dove sono presenti accessi pedonali idonei per l'utilizzo anche da parte dei disabili,

## **2.I vincoli del settore** sono rappresentati da:

- GLI ACCESSI ALL'ARENILE
- I CORRIDOI LIBERI

Nei tratti di litorale della spiaggia di ponente dovranno essere disposti e garantiti dei corridoi liberi di larghezza minima m.3,00, dal fronte lato mare dei fabbricati, e m.5,00 tra due stabilimenti balneari, quando questi non risultino contigui.

La profondità media sarà calcolata, dalla media delle profondità relative alla figura geometrica che definisce l'area interessata dal fronte mare di ogni stabilimento balneare, includendo il tratto di arenile libero da strutture, che va dalla linea di costa al perimetro dell'edificato.

## **3.Le opere precarie e temporanee.**

Per gli stabilimenti balneari compresi in questo Settore sono ammesse opere precarie e temporanee, poste sull'arenile, secondo quanto disciplinato all'art.30 delle presenti norme.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.166, dove sono presenti accessi pedonali idonei da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili, con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica.

## **Art.112 – II Settore 9.**

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 75, attuale denominazione Bagno Conchiglia per il quale sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

**Corridoio per il passaggio pedonale, con larghezza di ml. 2,50, per l'accesso all'esercizio pubblico denominato "L'Arca" posto su palafitte.**

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 70, attuale denominazione Bagno Aloha, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

La dimensione del fronte dello SB non comprende il passaggio pedonale, con larghezza di ml. 2,50, che da Via Carducci permette l'accesso sia allo SB stesso che all'esercizio pubblico denominato "L'Arca" posto su palafitte.

## **Art.113 – II Settore 10.**

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.136, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica. Questo ambito è da ritenersi idoneo all'utilizzo quale spiaggia dove ammettere in via preferenziale l'accesso ai cani sulla base di specifici atti comunali.

**AAS**, area attrezzata di servizio per la nautica sociale, per un fronte di ml.45 ml., sul lato sud della foce del Torrente Petraia, con accesso integrato ed attrezzato ed una configurazione di area arredata urbana mediante opere collegate al pennello scogliera sul lato in sx idraulica del torrente;

L'area sarà obbligatoriamente dotata di servizi a terra tra cui un locale di servizio all'impianto e per ristoro e accoglienza, con annessa veranda, oltre che di docce e servizi igienici per uso privato AAS e di servizio alla spiaggia libera, allo scopo di realizzare un punto di ormeggio per piccoli natanti sia a terra che nello specchio acqueo annesso all'impianto, con la previsione di installazione di pontili galleggianti.

Il progetto esecutivo di intervento sull'area pubblica valuterà in dettaglio, le dimensioni sufficienti allo svolgimento delle attività a terra, con particolare riferimento alla realizzazione dei locali di servizio all'impianto, al locale di ristoro, alla struttura necessaria per il controllo e la sorveglianza, e ai locali da adibire a pronto soccorso, servizi igienici e docce, con possibilità di realizzare uno scivolo da riservare esclusivamente all'alaggio dei mezzi di emergenza. Il progetto esecutivo dovrà contenere un planivolumetrico di dettaglio che riporti lo studio di inserimento ambientale dei locali e delle strutture ammesse a terra in relazione al contesto generale.

I natanti a terra non potranno occupare una superficie maggiore del 60% di quella oggetto di intervento.

Dovrà essere prevista l'Isola ecologica per la raccolta dei rifiuti a servizio dell'area.

La foce e la sponda in sinistra del Torrente Petraia, potranno essere utilizzate per installare impianti di supporto alla nautica come pontili galleggianti e passerelle, anche per ospitare mezzi e materiali per sport nautici compatibili con la dinamica idraulica del Torrente.

Tali strutture potranno essere realizzate anche attraverso l'adeguamento dei pennelli esistenti da attrezzare con camminamenti e punti di illuminazione inserendosi nel tessuto preesistente delle opere di arredo urbano.

La realizzazione di tali pontili galleggianti con funzionalità permanente, è subordinata alla definitiva esecuzione del progetto di protezione della costa elaborato a cura della Provincia di Grosseto, per la messa in sicurezza dell'area e della foce, che dovrà consentire di ottenere una elevata attenuazione del modo ondoso, una elevata circolazione idrodinamica, e il miglioramento del trasporto solido.

L'Amministrazione Comunale disciplinerà, con propri atti, i requisiti minimi per la gestione e le procedure per l'assegnazione dell'eventuale gestione a terzi al fine di garantire il mantenimento delle strutture e il rispetto della destinazione d'uso.

#### **Art.114 – II Settore 11– arenile delle baracche di levante**

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.152, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml.55, attuale denominazione Bagno Cabana Cubana, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

**LU**, corridoio libero di ml.5 come al successivo punto 2.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml.55, attuale denominazione Bagno Elba dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.**364 366**, dove sono presenti accessi pedonali idonei da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili, con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica.

**2.I vincoli del settore** sono rappresentati da:

- GLI ACCESSI ALL'ARENILE
- I CORRIDOI LIBERI

Nei tratti di litorale della spiaggia di levante dovranno essere disposti e garantiti dei corridoi liberi di larghezza minima di mt. 5,00 dal fronte lato mare dei fabbricati e mt. 5,00 tra due stabilimenti balneari, quando questi non risultino contigui.

La profondità media sarà calcolata, dalla media delle profondità relative alla figura geometrica che definisce l'area interessata dal fronte mare di ogni stabilimento balneare, includendo il tratto di arenile libero da strutture, che va dalla linea di costa al perimetro dell'edificato.

- FILO FISSO

Come descritto e specificato all'Art. 57, comma 4, delle presenti Norme ed individuato graficamente nella Tav. 5.

### **3. Le opere precarie e temporanee.**

Per gli stabilimenti balneari compresi in questo Settore sono ammesse opere precarie e temporanee, poste sull'arenile, secondo quanto disciplinato all'art.30 delle presenti norme.

#### **Art.115 – Il Settore 12.**

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml.51, attuale denominazione Bagno Tirrenia, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale “giardino del mare” nonché quelli per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**AGP**, area di gestione pubblica per un fronte di ml.104, a fini pubblici, sociali e sportivi per attività ricreativo-balneari. Due accessi pubblici obbligatori, dotati di opportuna segnaletica, di cui uno integrato con servizi igienici, fontanella di acqua potabile ed eventuali altri servizi di supporto al turista saranno realizzati rispettivamente ognuno ai due lati esterni dell'area. L'accesso sul lato est, in quanto connesso alla pineta retrostante, avrà caratteristiche di buon inserimento rispetto a tale presenza; l'accesso lato ovest, prospiciente l'area AAS, sarà disciplinato per un utilizzo pedonale e veicolare d'emergenza e servizi. I servizi potranno essere ricavati anche all'interno dei fabbricati esistenti ovvero collocati temporaneamente nella corte di pertinenza dei medesimi oppure sull'arenile e saranno definiti nelle quantità e tipologie a seconda delle attività stagionali da svolgere.

Nello specchio acqueo antistante è ammessa la installazione di piattaforme galleggianti ed altre attrezzature idonee allo svolgimento temporaneo dei water-sports. Gli eventuali accessori di servizio, con superficie massima di 10 mq., potranno essere posizionati temporaneamente nell'area AGP retrostante su progetto approvato dall'Amministrazione Comunale. In ogni caso l'installazione non potrà superare i 1600 mq. di superficie e 40 metri lineari di fronte mare.

**AAS**, area attrezzata per un fronte di ml.68, identificata con la denominazione “Ex Spiaggina”, dedicato all'accoglienza di persone disabili, dove sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo, art.102 lettera g). Gli interventi potranno comunque portare alla realizzazione di un chiosco-bar delle dimensioni massime di mq.16.

L'AAS, con convenzione registrata e trascritta, garantirà:

- a) un passaggio pubblico all'arenile adeguato alle disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- b) minimo un servizio igienico, adeguato per disabili, aperto al pubblico quale servizio alla spiaggia libera
- c) dotazione di ombrelloni e attrezzature destinate alle persone disabili.

Nell'ambito della AAS, al fine dello specifico servizio svolto, è ammessa l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, e di sistemi temporanei per ombreggiamento previo rilascio di specifici atti comunali; la superficie massima utilizzabile per dette installazioni non potrà essere superiore al 60% dell'area in concessione al netto delle strutture fisse.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 66, attuale denominazione Bagno Ombretta, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale “giardino del mare” e per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 22.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 64, attuale denominazione Bagno La Pineta dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale “giardino del mare” e per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 73,5 ~~70~~, attuale denominazione Bagno Il Gabbiano, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale “giardino del mare” e per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.~~78~~ 70.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml.50, attuale denominazione Bagno Argentina, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento entro il 10% della Superficie Coperta, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo.

Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione del 20% del fronte mare interessato quale “giardino del mare” e per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**AAS**, area attrezzata di servizio alla balneazione per un fronte di ml. 50, attuale denominazione Hawaii Beach, dove sono ammessi interventi di manutenzione ovvero interventi di adeguamento alle necessità dell'attività, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione edilizia e ampliamento nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo IV del presente Titolo, art.102 lettera g).

Gli interventi non potranno comunque portare alla realizzazione di un chiosco bar di dimensioni superiori a mq.16.

Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

L'AAS, con convenzione registrata e trascritta, garantisce:

- a) il mantenimento di un percorso pubblico di accesso all'arenile dalla pineta retrostante;
- b) minimo un servizio igienico, adeguato per disabili, aperto al pubblico quale servizio alla spiaggia libera.

Nell'ambito della AAS, al fine dello specifico servizio svolto, è ammessa l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, e di sistemi temporanei per ombreggiamento previo rilascio di specifici atti comunali; la superficie massima utilizzabile per dette installazioni non potrà essere superiore al 40% dell'area in concessione al netto delle strutture fisse

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.~~72~~ 102, con accessi e servizi pubblici garantiti dall'AAS adiacente.

**AC**, area attualmente in concessione alla ex Colonia Marina CIF, per un fronte di ml.30, e i cui servizi minimi elencati all'art. 102 lett. f) potranno essere individuati in edifici e strutture esistenti entro una distanza di 200 mt. o realizzati con strutture a carattere temporaneo per il solo utilizzo stagionale.

## **Art.120 – Classe 3 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti ~~del tessuto urbano territoriali di origine rurale~~**

1.E' attribuita la **Classe 3** agli edifici e/o complessi edilizi originati dalla strutturazione urbana della città e che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione, distribuzione e negli allineamenti, elementi o porzioni di fronti caratterizzanti la struttura della città, ovvero testimonianze significative dell'organizzazione urbana.

Vi rientrano edifici e/o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 2, ma di minore rilevanza morfotipologica, nonché fabbricati i cui caratteri originari risultano in parte alterati da successive trasformazioni.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

### **2. Categorie di intervento edilizio:**

Sugli edifici e/o complessi edilizi di **Classe 3** sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.
- ristrutturazione edilizia 'R3' esclusivamente nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'Art. 25, comma 2, delle presenti norme.

Fermi restando i limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.

Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca.

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

3.La realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati entro la proiezione dell'edificio soprastante.

La realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile linda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono consentite *una tantum* le seguenti addizioni funzionali, come definite dalle presenti norme:

- a) addizioni funzionali necessarie per la costruzione dei servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, per i soli edifici con volume (V) inferiore a mc 400 che ne siano provvisti, ed a condizione che l'intervento non comporti un incremento superiore a mq 8,00 di superficie utile linda (Sul) per edificio;
- b) addizioni funzionali eventualmente necessarie per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie di pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:
  - l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile linda (Sul) per edificio;
  - le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;
  - non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

4.Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

5.I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile.

Gli interventi che interessano le parti dell'edificio i cui caratteri originari risultano alterati da successive trasformazioni o che riguardino porzioni diacroniche, effetto di aggiunte successive, all'edificio principale, potranno essere oggetto di modifiche anche alla sagoma del fabbricato, conseguenti alla riorganizzazione o al reperimento di standard abitativi minimi, sempre che si dimostri, tramite apposito Piano di recupero, la coerenza di tali interventi con i caratteri architettonici e storico testimoniali dell'edificio nel suo complesso.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni per il verde privato soggetto a tutela:

- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti;
- ove non contrastanti con la tutela degli elementi di invarianza, possono tuttavia essere realizzate dal Regolamento Edilizio opere facilmente reversibili finalizzate alla delimitazione di aree di pertinenza di singole unità immobiliari, fermi restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari ed il rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;
- devono essere conservate le componenti storiche della strutturazione urbana eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio.

7. Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

## CAPO II – TESSUTI INSEDIATIVI

### **Art.135 – Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati.**

1.Sono le parti delle aree urbane, in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale comunque risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale o comunque una edificazione morfologicamente integrata e contigua a quella storica di impianto.

Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

I ‘tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati’, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000, comprendono tutti gli edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale, disciplinati dalle norme di classificazione del patrimonio edilizio.

Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale.

Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
- della configurazione e degli elementi constitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

In particolare gli “edifici sparsi storicizzati” individuati, con le aree di pertinenza, nella Tavola 2 con la sigla TS, posti lungo la direttrice della SP 152 “Vecchia Aurelia” e della linea ferroviaria, rientrano nella Classe 3 di cui all'Art. 120 le cui disposizioni sono pertanto vincolanti.

2.Ove compatibili con le norme di classificazione del patrimonio edilizio esistente, nei ‘tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati’, e nel pieno rispetto della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”*, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie/direzionali
- attività private di servizio alla persona
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato
- pubblici esercizi

3.Sono altresì consentite, le attività pubbliche o di interesse pubblico.

4.Sono altresì fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* delle presenti norme.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

5.Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione ad essi attribuita.

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguitamento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici ricadenti all'interno dei ‘tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati’ garantiscono:

- il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);

- l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 8, i seguenti interventi:

**a)** interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt.128 e 129;

**b)** realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone.

Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

**c)** Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, possono installare sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo:

i. gazebo di tipologia indicata all'art.30 delle presenti norme e della superficie massima di 24,50 mq, pari cioè a due moduli della dimensione lineare di 3,50 ml x 7,00 ml.

ii. In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di pertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale e della superficie massima di 24,50 mq.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavolini e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

**d)** realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile londa del piano interrato o seminterrato di riferimento.

**e)** realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; La realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; nel rispetto del mantenimento, nel lotto di riferimento, della percentuale pari al 30% di superficie permeabile di pertinenza. Tali autorimesse pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell'isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari. Non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. E' obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzia in particolare, i punti di ingresso e uscita della rampe, le eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano.

Dovrà essere particolarmente curata la sistemazione a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l'inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere.

**f)** sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante.

Gli accessi in ingresso e in uscita da tali aree dovranno essere coerenti con il sistema della viabilità preesistente e non potranno comportare modifiche alla viabilità comunale.

Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento. Per gli interventi di cui alle lett.c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

7. All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione

8. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni delle presenti norme.

Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del **10% 20%** del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva dell'immobile per 20 anni. **Per i fabbricati ubicati in aree soggette a vincolo paesaggistico i suddetti ampliamenti sono subordinati al rispetto di quanto disposto dal PIT/PPR in relazione all'incremento della superficie coperta e dovranno prevedere, quando possibile, l'inserimento di idonee schermature vegetali al fine di non alterare la percezione paesaggistica del contesto territoriale oggetto di tutela.**

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq **36,00** di superficie utile linda (Sul) per edificio;
  - non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.
- Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

9. In presenza di 'tessuti storici ed edifici sparsi storizzati' gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
- l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm./ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.

Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.

### **Art. 136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati**

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano prevalentemente tramite l'isolato i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria.

All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edili postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' sono individuati due classi di isolati : "isolati" e "isolati di riconversione funzionale", quest'ultimi individuati sulla base dell'indagine di ricognizione sulla presenza di seconde case, dove conformemente al Piano Strutturale è perseguito l'obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (seconde case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo;

3. Sugli edifici e/o complessi edili esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edili previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del **10% 20%** del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva dell'immobile per 20 anni. Per i fabbricati ubicati in aree soggette a vincolo paesaggistico i suddetti ampliamenti sono subordinati al rispetto di quanto disposto dal PIT/PPR in relazione all'incremento della superficie coperta e dovranno prevedere, quando possibile, l'inserimento di idonee schermature vegetali al fine di non alterare la percezione paesaggistica del contesto territoriale oggetto di tutela.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, possono installare sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo:

- 1) gazebo di tipologia indicata all'art.30 delle presenti norme e della superficie massima di 24,50 mq, pari cioè a due moduli della dimensione lineare di 3,50 ml x 7,00 ml.
- 2) In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di pertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale e della superficie massima di 24,50 mq. Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavolini e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

4. In presenza di 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
- l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm./ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.

Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico, nonché le prescrizioni contenute nell' allegato "B" al Regolamento Edilizio.

#### **Art. 137 – Tessuti preordinati.**

1. Vi ricadono plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione., prevalentemente però sono aree di formazione recente nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria, poiché generati da uno strumento attuativo unitario.

All'interno dei 'tessuti preordinati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei.

2. Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del ~~10%~~ **20%** del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva dell'immobile per 20 anni. **Per i fabbricati ubicati in aree soggette a vincolo paesaggistico i suddetti ampliamenti sono subordinati al rispetto di quanto disposto dal PIT/PPR in relazione all'incremento della superficie coperta e dovranno prevedere, quando possibile, l'inserimento di idonee schermature vegetali al fine di non alterare la percezione paesaggistica del contesto territoriale oggetto di tutela.**

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
  - non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.
- Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

3. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande possono installare, sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo, gazebo di tipologia indicata all'art.30 delle presenti norme e della superficie massima di 24,50 mq, pari cioè a due moduli della dimensione lineare di 3,50 ml x 7,00 ml.

In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di pertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale e della superficie massima di 24,50 mq.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavoli e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguitamento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

#### **Art. 138 – Tessuti del lungomare.**

1. Sono le parti dei tessuti insediativi costituiti dalle "baracche" poste sul fronte mare e dai fabbricati, con tipologie dalla villa al condominio popolare, compresi negli isolati posti fra Via Merloni ed il Viale Italia in tale area sono prevalenti le funzioni rilegati al turismo balneare, in stretta connessione con il sistema degli arenili e dei percorsi pedonali che costituiscono i settori di collegamento al mare

2. All'interno dei 'tessuti del lungomare', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati al riordino ed alla riqualificazione dei fabbricati esistenti e delle loro

aree di pertinenza, con particolare attenzione agli immobili comunemente denominati “baracche”, quali testimonianza di un’architettura spontanea unica nel suo genere.

Per quegli edifici che, al momento dell’adozione del Regolamento Urbanistico, hanno destinazione di stabilimento balneare prevalgono, ove in contrasto con quanto riportato nei comma successivi, le disposizioni riportate al Titolo VI delle presenti Norme.

3. Ove compatibili con le norme di classificazione del patrimonio edilizio esistente, nei ‘tessuti del lungomare’ sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- direzionale;
- commerciale;
- artigianale;
- pubblica o d’interesse pubblico.

La destinazione d’uso artigianale è riferita ad artigianato non nocivo e/o molesto, quali piccoli laboratori per la lavorazione del vetro, delle ceramiche dei minerali o altro, nel rispetto delle normative vigenti in materia d’inquinamento acustico e ambientale.

4. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” delle presenti norme.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

5. Sono altresì consentiti le attività pubbliche o di interesse pubblico

6. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti gli interventi urbanistico-edilizi ammessi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell’ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

7. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree, sono di:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno garantire il mantenimento degli elementi di particolare pregio e le caratteristiche del tessuto edilizio rappresentati, sul lato strada, da aree verdi e giardini e, sul lato mare, dalle caratteristiche verande.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel cambio di destinazione d’uso degli edifici di pregio, prevedendo attività per le quali non è necessario compromettere l’aspetto esteriore o modificare in modo sostanziale le aree di pertinenza.

Il mutamento di destinazione d’uso degli immobili, è possibile tra le categorie ammesse ed individuate precedentemente.

Il mutamento della destinazione è attuabile, con interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle tipologie e dei materiali previsti dalla presente normativa.

Per mutamento della destinazione d’uso si intende la modifica dell’uso in atto anche per parti o porzioni minime di superficie dell’unità immobiliare.

8. Per le destinazioni d’uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del **10% 20%** del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l’adeguamento igienico

sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva dell'immobile per 20 anni. **Per i fabbricati ubicati in aree soggette a vincolo paesaggistico i suddetti ampliamenti sono subordinati al rispetto di quanto disposto dal PIT/PPR in relazione all'incremento della superficie coperta e dovranno prevedere, quando possibile, l'inserimento di idonee schermature vegetali al fine di non alterare la percezione paesaggistica del contesto territoriale oggetto di tutela.**

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
  - non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.
- Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

9. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande possono installare, sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo, gazebo di tipologia indicata all'art.30 delle presenti norme e della superficie massima di 24,50 mq, pari cioè a due moduli della dimensione lineare di 3,50 ml x 7,00 ml.

In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di pertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale e della superficie massima di 24,50 mq.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavoli e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

10.Oltre quanto sopra indicato in merito agli interventi edilizi si precisa quanto segue:

- Esecuzione di scavi:

Sono ammessi esclusivamente gli scavi necessari alla realizzazione delle fondazioni dei fabbricati o per l'alloggiamento d'impianti strettamente a servizio dell'abitazione previa redazione e deposito di apposita relazione geologica che ne definisca le modalità.

E' fatto divieto assoluto di realizzare pozzi e di prelevare acqua dal sottosuolo.

Confini di proprietà e accessi al mare : I confini di proprietà sono quelli definiti catastalmente e rilevabili nelle planimetrie dei fogli catastali.I lotti in uso ai privati, sui quali è possibile intervenire, sono riferibili alla particella catastale, ad eccezione delle aree dove esistono gli accessi al mare individuati quali invarianti strutturali i quali sono quindi da considerarsi prescrittivi in merito al numero, alla dimensione ed alla localizzazione.Sono vietati gli interventi che alterino, ostruiscano o modifichino, anche parzialmente, le dimensioni minime ed il numero degli accessi al mare.

- Distanze dai confini:

In considerazione della configurazione planimetrica e del tessuto edilizio esistente, si definiscono:  
confine stradale, quello a delimitazione con la viabilità urbana;

- confine laterale, quello pressoché perpendicolare alla linea di costa;
- confine spiaggia, quello a delimitazione con l'arenile.

Le distanze del presente articolo sono relative ad interventi di ristrutturazione edilizia:

la distanza minima dal confine stradale, riferita al fabbricato principale, non potrà essere inferiore a quella attualmente esistente salvo quanto specificato in merito in merito alla esecuzione degli scavi.

Il filo fisso evidenziato rappresenta anche il limite su cui apporre recinzioni esterne;

la distanza minima dal confine stradale, quando l'intervento interessa più lotti confinanti, è data dalla media delle distanze esistenti riferite ai singoli fabbricati salvo quanto specificato in merito alla esecuzione degli scavi.

Le distanze minime dal confine laterale e dal confine spiaggia, sono quelle attualmente esistenti.

Alle distanze sopra riportate sono ammesse deroghe in relazione alla ridefinizione delle strutture esistenti mediante progettazione volta alla ricostruzione dell'organismo edilizio originario.In tal caso la progettazione dovrà essere debitamente documentata a dimostrazione dell'esistenza di quanto proposto.

- Altezza dei fabbricati:

le altezze definite, si riferiscono ad interventi di ristrutturazione edilizia sul singolo fabbricato, o su più fabbricati ed aree contigue:

l'altezza in gronda, misurata dalla quota del marciapiede stradale al punto d'incontro tra la parete verticale e l'intradosso del solaio di copertura, non potrà superare la misura dello stato attuale.Incrementi d'altezza sono previsti solamente ai fini del rispetto del regolamento edilizio.

l'altezza all'estradosso del colmo di copertura, per falde inclinate, misurata dalla quota del marciapiede stradale, non potrà superare la misura del colmo dello stato attuale, o nel caso d'incrementi dell'altezza in gronda, di cui al punto a), quella derivante dal dislivello, ottenuto definendo come limite massimo per ciascuna falda, una pendenza pari al 3%;  
l'altezza massima del colmo attuale del fabbricato o quella derivante da necessità d'incremento relativo alla destinazione d'uso, non potrà in ogni caso essere superata da strutture fisse o impianti tecnologici a servizio del fabbricato, quando questi per dimensione forma e colore, siano di disturbo e non integrati nell'ambiente circostante.

- Superifici e volume degli edifici:

incrementi della superficie coperta e del volume, oltre a quanto previsto dal R.E.C., sono ammessi relativamente agli interventi per adeguamenti igienico sanitari e per il superamento delle barriere architettoniche nel rispetto del limite massimo di mq.5,00 di superficie e di mc.15,00 di volume.

- Verande, aggetti e soppalchi:

Le verande esistenti dovranno essere mantenute ripristinando i caratteri fondamentali e tipici di tali strutture.

E' vietata la trasformazione e la chiusura anche parziale delle verande nonché la messa in opera di grigliati o altre parziali tamponature a perimetro dei terrazzi o delle verande.

In fase di ristrutturazione o manutenzione del fabbricato, la copertura della veranda, qualora risulti alterata o modificata nei suoi caratteri principali, dovrà essere progettata in struttura lignea e con manto di copertura in laterizio, lamiere grecate, o altro materiale idoneo debitamente descritto e rappresentato in fase progettuale, nel rispetto e ripristino dei caratteri originali.

La gronda e gli aggetti delle coperture dei fabbricati dovranno essere realizzati esclusivamente in legno o in struttura di legno ovvero con travetti in c.a.precompresso riconducibile, per forma e colori, alla tipologia di gronda od aggetto in legno.

Sono vietate le gronde e gli aggetti in cemento armato a vista.

Gli aggetti delle coperture non potranno superare la dimensione di cm.50,00 e la loro proiezione a terra dovrà essere compresa all'interno del lotto catastale di riferimento.

Tende parasole e pergolati, esclusivamente in aggetto, si potranno mettere in opera, solamente sul fronte lato strada, a copertura massima del 10% degli spazi interni al lotto di pertinenza.

- Coperture:

E' vietata la trasformazione delle coperture a falde inclinate dei fabbricati in coperture piane.

E' ammessa invece la trasformazione di coperture piane in coperture a falde inclinate la cui pendenza massima non potrà superare il 30%.

La tipologia ed il disegno della copertura, possono subire limitate modifiche, in funzione di necessità tecniche o adeguamento dei locali sottostanti o a seguito di un generale riordino.

- Manufatti temporanei:

E' vietata l'installazione di manufatti temporanei nelle corti, nelle verande e nelle terrazze dei fabbricati laddove non siano presenti attività commerciali e/o turistiche.

E' ammessa l'installazione temporanea di sistemi anti-intrusione a salvaguardia delle verande che non comportino il tamponamento delle medesime e permettano comunque la lettura dell'insieme architettonico e siano realizzate esclusivamente in ferro color ghisa.

## CAPO I – USI E/O ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE O RICREATIVE

**Art.144 - Edificazione esistente a destinazione turistico ricettiva nelle aree urbane e ambiti per l'utilizzo del patrimonio delle seconde case in accoglienza turistico ricettiva diffusa.**

1.Negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, individuano con apposito segno grafico:

- gli isolati di riconversione funzionale;
- gli edifici esistenti interamente adibiti ad attività alberghiere o usi turistico-ricettivi, ricadenti nelle aree urbane;
- gli ambiti per le attività turistico ricettive diffuse;

2.In merito agli **isolati di riconversione funzionale** si rimanda a quanto già disciplinato all'art.132 delle presenti norme.

3.In merito agli **edifici esistenti interamente adibiti ad attività alberghiere o usi turistico-ricettivi**, ricadenti nelle aree urbane si precisa quanto segue:

- sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione ad essi attribuita, a condizione che non comportino modifiche della destinazione d'uso.
- Fermo restando quanto specificato al punto precedente, sono consentiti ampliamenti *una tantum* pari ad un massimo del ~~40%~~ 20% della superficie linda legittima esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione, limitatamente agli edifici o parti di essi per i quali esso sia consentito sulla base della presente disciplina **e** sulla base della classificazione ad essi attribuita - ma comunque nel rispetto di un rapporto di copertura (Rc) non superiore al 60% e di un'altezza massima (Hmax) non superiore a quella degli edifici immediatamente adiacenti.
- **Nei casi di strutture o complessi ricettivi che insistono in aree soggette a vincolo paesaggistico tali ampliamenti sono consentiti nel rispetto di quanto disposto dal PIT/PPR in relazione all'incremento della superficie coperta prevedendo, quando possibile, l'inserimento di idonee schermature vegetali al fine di non alterare la percezione paesaggistica del contesto territoriale oggetto di tutela.**
- Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie linda è subordinata alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e per la sosta di relazione, previste dalle presenti norme per la specifica destinazione d'uso.

4.Gli ambiti individuati dal Regolamento Urbanistico, **per l'accoglienza turistico ricettiva diffusa**, sono costituiti dal patrimonio immobiliare delle seconde case, e sono finalizzati a dare attuazione agli obiettivi del Piano Strutturale che, nell'U.T.O.E. della città, a seguito della rilevazione dell'alto numero delle **seconde case**, ha determinato di perseguire l'obiettivo di riconvertirne una quota parte (fino ad un numero massimo di **2800 seconde case**, pari ad un numero di **posti letto equivalenti di 8.400**) da strutturare in forma produttiva.

Omissis...

**Art.145 –Aree per il turismo: case per ferie, campeggi, villaggi turistici, alberghi,servizi pubblici e privati per la nautica, aree integrative alla ricettività turistica, campo da golf.**

1.Negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, sono individuate con apposito segno grafico le aree per il turismo che comprendono gli insediamenti turistico ricettivi esistenti, convenzionati ed in fase di realizzazione, le aree per servizi pubblici e privati per la nautica e l'ormeggio delle imbarcazioni al Fosso Cervia, le aree attrezzate per la balneazione, per le attività ricreative e sportive nonché le aree promiscue residenziali/ricettive.

2.Nelle disposizioni seguenti, per ogni singola area sono descritti gli interventi urbanistico-edilizi ammessi.

Per tutti i campeggi e i villaggi turistici esistenti, convenzionati e/o ancora in fase di realizzazione in forza del precedente PRG, non è ammessa la organizzazione e la gestione al di fuori dei normali canali commerciali. Pertanto, per tali strutture turistico ricettive, (campeggi e villaggi turistici) non è ammessa l'organizzazione e la gestione riservata ad ospitare esclusivamente i propri associati da parte di enti, associazioni, organismi operanti senza scopo di lucro, e/o altri enti o associazioni similari, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, sportive, ricreative, e similari.

3. Mediante la stesura di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica l'Amministrazione Comunale, nelle more di attuazione degli interventi edilizi permessi dalle norme che seguono, potrà comunque individuare nelle aree sotto specificate l'andamento più corretto per la realizzazione di percorsi che garantiscano l'accesso pubblico al litorale, tenendo conto delle esigenze fisiche del territorio, dei valori ambientali e paesaggistici e del comodo uso, e procedere all'esproprio delle aree per utilità pubblica ovvero alla stipula di apposite convenzioni con i proprietari dei terreni interessati per determinare forme diverse di cessione e/o di realizzazione e gestione purchè garanti dell'uso pubblico e libero dei percorsi.

#### **A) Aree delle Case per ferie in ex Colonie Marine**

1. Sono le aree e i fabbricati attualmente denominati "Colonia Cariplò" (posta in Viale Italia, Loc. Pratoranieri) e "Colonia C.I.F." (posta nella pineta di levante a cavallo del confine con Scarlino) destinati ad attività ricettive in strutture gestite senza fini di lucro da Amministrazioni, Enti, Aziende o altri soggetti legittimati ad effettuare servizio organizzativo e di offerta ricettiva con finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, sportive e ricreative secondo il disposto del Titolo II, Capo II, Sezione II, Art.47 della L.R.T.n.42/00 e relativo Regolamento di Attuazione e s.m.i.

2. Per gli edifici esistenti, ove non soggetti ad interventi per modificare la tipologia ricettiva in alberghiera, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con aumento di volume solo se finalizzato ad adeguamenti tecnici e igienico-sanitari richiesti dalla disposizioni di legge per la tipologia ricettiva in atto che rimane immodificabile

3. Per le aree è fatto obbligo di mantenere gli assetti geo-morfologici e vegetazionali esistenti e di recuperarne gli eventuali degradi.

4. Eventuali sistemazioni degli spazi esterni per pratiche di svago e tempo libero non dovranno comportare modifiche agli assetti ambientali e non dovranno compromettere i sistemi dunali e vegetazionali. Le pavimentazioni, per gli accessi e altri percorsi interni, non dovranno essere realizzate con materiali impermeabilizzanti. Le aree interessate da duna mobile dovranno essere liberate da qualunque struttura esistente, e delimitate da recinzione di altezza minima 1,40 m. costituita da pali di legno infissi al suolo, privi di opere di fondazione, e da una rete a maglia sciolta plastificata oppure da altri tipi di paramento in fibre naturali. Nelle aree di duna consolidata non sono ammessi percorsi veicolari e prelievi di acqua. I percorsi pedonali, se esistenti e impermeabili, dovranno essere sostituiti con altra pavimentazione permeabile.

5. Per il complesso della "Colonia Cariplò", nel pieno rispetto del numero dei posti letto attualmente autorizzati e della volumetria esistente e legittima, sono ammesse opere di ristrutturazione edilizia **ricostruttiva e sostituzione edilizia nei limiti del volume e della sagoma R3 e R4** dei fabbricati finalizzate alla realizzazione di un albergo o villaggio albergo, almeno a 4 stelle, secondo il disposto dell'art. ~~26~~ 18 della L.R.T. n. ~~42/00~~ 86/2016 e del relativo Regolamento di Attuazione e s.m.i..

SCHEDA		
ATTUALE	PREVISTO	
denominazione posti letto volume	Trasformazione in albergo	criteri di inserimento
p.l. 200 mc. 22.500 c.a	p.l. 200 mc. 22.500 c.a	Oltre quanto precisato nei commi precedenti e successivi, gli elaborati progettuali, <del>in attuazione dell'articolo 27 e 28 del P.I.T.</del> nel rispetto della Disciplina d'uso (Direttive e Prescrizioni) del Sistema Costiero "6. Golfo di Follonica" del P.I.T./P.P.R., dovranno dimostrare: - la conservazione del valore ambientale funzionale e

		culturale dei beni che compongono il paesaggio; - inserimento di tipologie progettuali che contemplino tecnologie realizzative impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo della salubrità dell'aria e della salute umana, dell'integrità dell'ambiente marino e litoraneo, uso efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali; - la tutela della risorsa idrica anche con previsione del riutilizzo acque reflue. <span style="color: red;">- eventuali ampliamenti sono consentiti esclusivamente per la realizzazione o adeguamento delle strutture di servizio all'attività ricettiva, nei limiti del 10% della superficie coperta, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel P.I.T./P.P.R.</span> <span style="color: red;">- i suddetti interventi dovranno prevedere l'inserimento di idonee schermature vegetali al fine di non alterare la percezione paesaggistica del contesto territoriale oggetto di tutela.</span>
--	--	--

**7.6.** Per il complesso della “Colonia C.I.F.”, nel pieno rispetto del numero dei posti letto attualmente autorizzati e della volumetria esistente e legittima sul territorio comunale, sono ammesse opere di ristrutturazione edilizia **ricostruttiva e sostituzione edilizia nei limiti del volume e della sagoma R3 e R4** del fabbricato finalizzate alla realizzazione di un albergo secondo il disposto degli articoli **26 e 18** della L.R.T.n. **42/00** 86/2016 e del relativo Regolamento di Attuazione e s.m.i..

SCHEDA		
ATTUALE	PREVISTO	
<b>posti letto volume</b>  p.l. 82 mc. 8.500 c.a	<b>Trasformazione in albergo</b>  p.l. 82 mc.8.500 c.a	<b>criteri di inserimento</b>  Oltre quanto precisato nei commi precedenti e successivi, gli elaborati progettuali, <span style="color: red;"><del>in attuazione dell'articolo 27 e 28 del P.I.T.</del></span> nel rispetto della Disciplina d'uso (Direttive e Prescrizioni) del Sistema Costiero “6. Golfo di Follonica” del P.I.T./P.P.R., dovranno dimostrare: - la conservazione del valore ambientale funzionale e culturale dei beni che compongono il paesaggio; - inserimento di tipologie progettuali che contemplino tecnologie realizzative impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo della salubrità dell'aria e della salute umana, dell'integrità dell'ambiente marino e litoraneo, uso efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali; - la tutela della risorsa idrica anche con previsione del riutilizzo acque reflue. <span style="color: red;">- eventuali ampliamenti sono consentiti esclusivamente per la realizzazione o adeguamento delle strutture di servizio all'attività ricettiva, nei limiti del 10% della superficie coperta, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel P.I.T./P.P.R.</span> <span style="color: red;">- i suddetti interventi dovranno prevedere l'inserimento di idonee schermature vegetali al fine di non alterare la percezione paesaggistica del contesto territoriale oggetto di tutela.</span>

7.1 progetti da redigersi per la realizzazione degli interventi edili di cui ai precedenti comma 5 e 6:

- saranno estesi all'intera area dei complessi ricettivi, faranno riferimento al quadro normativo riportato nel presente Regolamento Urbanistico, nel Titolo dedicato al mare e alla costa, e conterranno le previsioni e gli obblighi:

- per la manutenzione dei sistemi dunali e vegetazionali,
- per il loro ripristino in caso di degrado;

- per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento di rifiuti liquidi e solidi tali da non arrecare danni e inquinamenti alle risorse naturali; a tali fini il progetto conterrà un accurato rilievo delle aree aperte con la esatta individuazione delle unità ambientali (duna mobile, duna consolidata, sedimento di duna).
  - per l'individuazione di un percorso pedonale di uso pubblico che garantisca l'accesso al litorale, anche ai mezzi di soccorso o di servizio quando richiesto dai competententi servizi comunali;
- saranno subordinati alla stipula di apposita convenzione che precisi l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso ricettiva, gli interventi di protezione ambientale da effettuare nel rispetto di quanto citato ai precedenti commi e l'obbligo della realizzazione e del mantenimento del percorso ad uso pubblico per l'accesso al litorale.

8. Mediante la stesura di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, l'Amministrazione Comunale, nelle more di attuazione degli interventi edilizi, potrà comunque individuare l'andamento più corretto per il percorso che garantisca l'accesso pubblico al litorale, tenendo conto delle esigenze fisiche del territorio, dei valori ambientali e paesaggistici e del comodo uso, e procedere alla stipula di apposite convenzioni con i proprietari dei terreni sui quali tali percorsi ricadono per le forme di cessione o altre forme di realizzazione e gestione, purchè garanti dell'uso pubblico e libero dei percorsi.

## **B) Aree dei campeggi**

...omissis

## **C) Aree per Villaggi Turistici**

...omissis

## **D) Aree per alberghi.**

1.Sono le aree ed i fabbricati a destinazione diversificata ma prevalentemente turistico-ricettiva, come sotto denominate:

- "Il Boschetto", posta tra il Viale Italia e l'arenile ed in parte nella duna pinetata, dove le destinazioni dei fabbricati esistenti sono per residenza, ristorante, bar e albergo ai sensi dell'art. 26 18 L.R.T. n. 42/00 86/2016 e s.m.i.;
- "La Sirena", posta a monte del Viale Italia ed a sud del campeggio "Tahiti", dove le destinazioni dei fabbricati esistenti sono per residenza e C.A.V.(casa appartamenti per vacanza) ai sensi dell'art. 56 57 L.R.T. n. 42/00 86/2016 e s.m.i.;
- "Poggio all'olivo", posta a monte della S.P.152 in prossimità del podere omonimo e del campo di golf a nord, prevalentemente frazionato ad orti con presenza di manufatti condonati per annessi agricoli.
- "Hotel Letizia" in prossimità del "Bivio di Rondelli" destinato ad Albergo.
- "Hotel il Sabatino", ubicato lungo la vecchia aurelia, in prossimità della località denominata "Poggetti Vecchi".

### **D.1) Area de "Il Boschetto"**

1.Ai fini di una riqualificazione, ferma restando la ricettività attuale e legittimata e le destinazioni in atto, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia dei singoli fabbricati esistenti; in particolare per l'edificio principale a destinazione albergo gli interventi siano funzionali all'attività ricettiva nel rispetto dell'art. 26 18 L.R.T. n. 42/00 86/2016 e relativo regolamento di attuazione e s.m.i.oltre che delle presenti norme e delle convenzioni stipulate.

2.Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica per l'incentivazione dell'offerta alberghiera mediante l'aumento dei posti letto nella misura complessiva di 20 unità e con l'incremento dei servizi, correlato alla categoria alberghiera minima a 4 stelle, di cui all'art. 26 18 L.R.T. n. 42/00 86/2016 e relativo Regolamento di attuazione e s.m.i., mediante il recupero prioritariamente del patrimonio edilizio esistente e l'ampliamento, se necessario, fino al massimo del 20% 40% rispetto alle volumetrie esistenti e autorizzate da attuarsi comunque nei limiti del 10% della superfici coperta, nel rispetto delle prescrizioni del P.I.T./P.P.R. Tali interventi dovranno prevedere, quando possibile, idonee scheramature vegetali al fine di non alterare la percezione paesaggistica del contesto territoriale oggetto di tutela.

2.1 Sarà possibile l'installazione di un manufatto da adibire a servizi igienici con le dimensioni minime che permettano l'accessibilità ai sensi della L. 13/89 quale accessorio per tutto l'ambito de "Il Boschetto". Il progetto, che riporterà obbligatoriamente il rilievo di dettaglio della duna consolidata afferente il suddetto complesso, dovrà prevedere l'utilizzo di tecniche e materiali eco-compatibili, una sola struttura di tipo leggero, rimovibile e riciclabile, al fine di garantire il ripristino delle condizioni

naturali, impianti tecnologici di tipo precario ed ubicazioni prossima alla viabilità pubblica. L'installazione del nuovo manufatto obbligerà la proprietà alla rimozione di manufatti incongruenti per materiali e ubicazione da individuare nel progetto stesso. Gli interventi dovranno essere di basso impatto ambientale e rispettare le indicazioni che il R.U. riporta per il L.S.S. della duna e della pineta.

3.Gli interventi di cui sopra dovranno riguardare l'intera area del complesso "Il Boschetto" e saranno assoggettati a preventiva approvazione di piano di recupero che preveda, in particolare:

- la riqualificazione delle microunità ambientali con l'individuazione delle aree interessate da:
  - a) duna mobile da rinaturalizzare, eliminando qualunque struttura esistente, e delimitare con recinzione di altezza minima 1,40 m. costituita da pali di legno infissi al suolo, privi di opere di fondazione e da paramenti in fibre naturali;
  - b) da duna consolidata da rinaturalizzare e mantenere per almeno il 30% della superficie complessiva rilevata con rifacimento delle opere di contenimento in pietrame e legno, consolidamento delle scarpate e dei percorsi pedonali con materiali naturali al fine di evitare dissesti idrogeologici e permettere una migliore regimazione delle acque e della rete drenante vietando la possibilità di prelievi di acqua;
- le eventuali sistemazioni degli spazi esterni per pratiche di svago e tempo libero che non dovranno comportare modifiche agli assetti ambientali e non dovranno compromettere i sistemi dunali e vegetazionali;
- la rigenerazione della pineta costiera prevedendo per le risorse arboree interventi ciclici di rinnovo.
- l'obbligo:
  - . di realizzare gli eventuali nuovi percorsi carrabili e parcheggi esclusivamente con breccia o allo stato naturale ma solo fuori della duna consolidata;
  - . per i percorsi pedonali esistenti e impermeabili della completa sostituzione con pavimentazione permeabile o ripristino dello stato naturale;
  - . di realizzare i percorsi di attraversamento della duna mobile assolutamente permeabili in doghe di legno appoggiate sul suolo, con andamento non perpendicolare alla linea di costa e sfruttando la discontinuità naturale della duna stessa;
  - . della individuazione di un percorso pubblico o di uso pubblico di accesso dal Viale Italia all'arenile potrà essere realizzato congiuntamente alla proprietà confinante a sud come riportato nella Tav. 2.
  - . per le reti per l'erogazione idrica e la fornitura di energia elettrica di posizionarle in superficie, adagiandole al suolo, in canalizzazioni segnalate;
- la previsione di adeguati impianti per sopperire alla carenza idrica estiva anche attraverso interventi di riutilizzo delle acque reflue al fine di non gravare ulteriormente sulla condotta comunale nel periodo di maggiore richiesta da parte dell'utenza turistica.

4.Lo strumento urbanistico attuativo degli interventi sopra ammessi sarà corredata da apposita convenzione che riporterà, in particolare:

- l'impossibilità della modifica della destinazione d'uso della struttura ricettiva ad albergo;
- tutti i vincoli per gli interventi di mitigazione del rumore proveniente dalla viabilità e per quelli di riqualificazione ambientale e di protezione e tutela del sistema della duna mobile e consolidata e del sedimento di duna con riferimento anche alle norme di dettaglio inserite nel Titolo dedicato al mare e alla costa con esatta individuazione delle unità ambientali suddette.

SCHEMA	
ATTUALE	PREVISTO
Edificio per Albergo, cat. 3 stelle, per n. 40 posti letto. Edifici ristorante, bar e residenziale con accessori e pertinenze. Volumetria complessiva mc. 3.700 c.a	Albergo categoria minima a 4 stelle [art. <u>26</u> <u>18</u> L.R.T. n. <u>42/00</u> <u>86/2016</u> e relativo R.R. e s.m.i.], per massimo 60 posti letto. Volumetria complessiva mc. <u>4.070</u> <u>4.440</u> c.a Incremento mc. <u>370</u> <u>740</u> c.a <u>nei limiti del 10% della superficie coperta, nel rispetto delle prescrizioni del P.I.T./P.P.R.</u>

## D.2) Area de "La Sirena"

1.Ai fini di una riqualificazione, ferma restando la ricettività attuale e legittimata e le destinazioni in atto, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia dei singoli fabbricati esistenti; in particolare per l'edificio principale a destinazione albergo C.A.V. gli interventi siano funzionali all'attività ricettiva nel rispetto dell'art. 56 57 della L.R.T.n. 42/00 86/2016 e relativo regolamento di attuazione e s.m.i. oltre che delle presenti norme e delle convenzioni stipulate.

2. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica per la riqualificazione ambientale e per l'incentivazione dell'offerta alberghiera mediante l'aumento dei posti letto nella misura complessiva di 10 unità e con l'incremento dei servizi, correlato al cambio di destinazione nella categoria alberghiera minima a 3 stelle, di cui all'art. [26 18](#) della L.R.T.n.[42/00 86/2016](#) e relativo Regolamento di attuazione e s.m.i.. Prioritariamente si procederà mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente, comprensivo degli edifici contermini posti sulla duna ed indicati quale TC (Tessuto Consolidato) nella Tav. 2, e se necessario anche con l'ampliamento fino al massimo del ~~40%~~ 20% rispetto alle volumetrie esistenti e autorizzate con destinazione turistico-ricettiva **e nei limiti del 10% della superfici coperta, nel rispetto delle prescrizioni del P.I.T./P.P.R.** Tali interventi dovranno prevedere, quando possibile, idonee scheramature vegetali al fine di non alterare la percezione paesaggistica del contesto territoriale oggetto di tutela.

3.Gli interventi di cui sopra dovranno riguardare obbligatoriamente 'intera area del complesso "La Sirena" e degli edifici contermini posti sulla duna ed indicati quale TC (Tessuto Consolidato) nella Tav. 2 e saranno assoggettati a preventiva approvazione di piano di recupero che preveda, in particolare:

- l'obbligatorio accorpamento di tutte le volumetrie al fabbricato posto sul Viale Italia anche in sopraelevazione al medesimo per un'altezza massima di 6 ml.

- la riqualificazione ambientale con:

la demolizione degli edifici sulla duna consolidata, l'individuazione delle aree interessate dalla duna medesima da rinaturalizzare e mantenere con rifacimento delle opere di contenimento in pietrame e legno e del consolidamento delle scarpate;

la rigenerazione della pineta costiera prevedendo per le risorse arboree interventi ciclici di rinnovo; la realizzazione dei percorsi pedonali con materiali naturali al fine di evitare dissesti idrogeologici e permettere una migliore regimazione delle acque e della rete drenante vietando la possibilità di prelievi di acqua;

- le eventuali sistemazioni degli spazi esterni per pratiche di svago e tempo libero che non dovranno comportare modifiche agli assetti ambientali e non dovranno compromettere i sistemi dunali e vegetazionali.

- l'obbligo di realizzare:

gli eventuali nuovi parcheggi esclusivamente permeabili o allo stato naturale fuori della duna consolidata;

i percorsi pedonali con pavimentazione permeabile sostituendo completamente quelli esistenti e impermeabili o ripristinando lo stato naturale.

4.Lo strumento urbanistico attuativo degli interventi sopra ammessi sarà corredata da apposita convenzione che riporterà, in particolare:

- l'impossibilità della modifica della destinazione d'uso della struttura ricettiva ad albergo;
- tutti i vincoli per gli interventi di riqualificazione ambientale e di protezione e tutela del sistema della duna consolidata e del sedimento di duna con riferimento anche alle norme di dettaglio inserite nel Titolo dedicato al mare e alla costa con esatta individuazione delle unità ambientali suddette.

SCHEMA	
ATTUALE	PREVISTO
Edificio per C.A.V. per n. 14 p.l. in 7 unità abitative e reception per una volumetria di mc. 700 c.a Edifici residenziali (n. 2) individuati quali TC (Tessuto Consolidato) per una volumetria di mc. 600 c.a. Volumetria complessiva di mc. 1.300 c.a	Albergo categoria alberghiera minima a 3 stelle [art. <a href="#">26 18</a> L.R.T. n. <a href="#">42/00 86/2016</a> e relativo R.R. e s.m.i.], con incremento massimo 10 posti letto. Volumetria complessiva di mc. <a href="#">1.370 1.440</a> c.a Incremento di mc. <a href="#">70 140</a> c.a

...omissis

## TITOLO XII – TABELLE RIASSUNTIVE DEL DIMENSIONAMENTO

**Art.188 - Dimensionamento del regolamento urbanistico nelle U.T.O.E. e Calcolo degli Standards urbanistici.**

1. Sono riportate di seguito le tabelle riassuntive del dimensionamento del Regolamento urbanistico nelle singole U.T.O.E.

Omissis...

### 2.2. DIMENSIONAMENTO TURISTICO NELLE U.T.O.E.

U.T.O.E. DI PRATORANIERI	Interventi	Posti letto	da PS	da PR G	Previsioni del R.U. decadute, alla data del 13.07.2016, o previsioni non localizzate e non utilizzate
	TR07	105	0	105	105
	P.I.I.	162	0	162	162
	Riqualificazione	60	60	0	
	UTOE	363	0	363	
Totale		690	60	630	
Dotazioni UTOE		690	60	630	
Residui UTOE					disponibilità 267

U.T.O.E. DELLA CITTA'	Interventi	Posti letto	da PS	da PR G	
	RQ03a	33	6	27	
	RQ04a	25	25	0	25
	RQ11a	15	15	0	15
	UTOE	320	0	320	
Totale		393	46	347	6
Dotazioni UTOE		497	150	347	
Residui UTOE			104-144	0	disponibilità 144

U.T.O.E. DEI SERVIZI	Interventi	Posti letto	da PS	da PR G	
	TR02a	75	75	0	75
	TR02b	50	50	0	50
	TR02c	20	20	0	20
	Riqualificazione	40	40	0	
Totale		185	185	0	
Dotazioni UTOE		185	185	0	
Residui UTOE			0	0	disponibilità 145

### Riepilogo dimensionamento Variante n. 08

UTOE	Quantità disponibili (posti letto)	Denominazione intervento da inserire con la variante	Quantità da reperire (posti letto)
PRATORANIERI	267	A.2 area sosta attrezzata	160
DELLA CITTÀ	144	A.1 Incremento Hotel 5 Pini	81
		A.3 Hospital Village Aquapark	250
		A.4 RTA piazza Sivieri	33
DEI SERVIZI	145		
Totale complessivo*	556		524

\* Il dimensionamento è garantito tramite il trasferimento delle dotazioni disponibili nelle UTOE pratoranieri e UTOE dei Servizi verso l'UTOE della Città. La dotazione residua, pari a 32 posti letto viene destinata a garantire eventuali interventi diretti per la riqualificazione delle strutture esistenti nell'UTOE della Città.