

**ALLEGATO 4 “Istruttoria e relazione illustrativa”<sup>1</sup>**  
**alla D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

---

<sup>1</sup> La relazione è firmata in originale depositato in atti del Settore 3.



# Città di Follonica

SETTORE 3 – USO E ASSETTO DEL TERRITORIO  
U.O.C. N. 8 – PIANIFICAZIONE URBANISTICA



## OGGETTO: ISTRUTTORIA SULLE OSSERVAZIONI E RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premesso che :

- il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. 5 dell'1 marzo 2012, ha adottato la Variante 2 al R.U. – Modifiche alle Norme per l'Attuazione ai sensi dell'Art. 17 della L.R.T. 1/05;
- l'atto è stato depositato presso la sede del Comune dal 28.03.2012 per 45 giorni consecutivi;
- il relativo avviso è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 13 del 28.03.2012;
- sono state depositate 40 osservazioni come risulta dalla Certificazione del Segretario Generale del 31.01.2013

Come di prassi si è provveduto all'istruttoria delle 40 osservazioni riportando le controdeduzioni e le indicazioni relative alle modifiche, integrazioni o stralci alle Norme ed agli elaborati adottati.

Per meglio individuare quali siano le modifiche ed integrazioni apportate dalle osservazioni si è provveduto a redigere le Norme del R.U. e le Tavole interessate nella forma sovrapposta e riportando, dove possibile, le note a piè di pagina con il numero dell'osservazione che ha comportato la revisione ovvero il numero relativo tra parentesi quadra.

Pertanto si riportano:

- in ALLEGATO A l'Istruttoria alle osservazioni;
- in ALLEGATO B la Relazione Illustrativa con le Norme (sovrapposte adottato-approvato), stralci delle Tavole 2 e 5, le Schede del patrimonio edilizio modificate ed integrate

Gli elaborati di aggiornamento del Quadro Conoscitivo, adeguati al 2009 per quanto attiene all'occupazione del suolo pubblico ed ai gazebo installati, rappresentati da "Elenco delle occupazioni", "Documentazione fotografica dei gazebo installati" e "Tavola grafica con localizzazione delle occupazioni e degli Ambiti" saranno allegati alla deliberazione.

Rilevate le modifiche da apportare agli elaborati normativi e cartografici si è predisposta una comparazione con quanto adottato che rendono di facile lettura gli atti relativi.

Per quanto relativo alla riduzione del vincolo cimiteriale, richiesto con l'osservazione n. 9, si è provveduto a richiedere formale parere all'A.S.L. n. 9 con nostra nota del 25.10.2012, prot. n. 20645, poi integrata con successiva nota del 22.11.2012, prot. n. 22301, alle quali è seguito il parere favorevole della A.S.L. n. 9 del 29.11.2012, prot. n. 46990, che si riporta in Allegato B a seguito dell'elaborato esplicato della modifica del perimetro del vincolo nella tav. 2 del R.U.

01.02.2013

**IL RESPONSABILE UNICO DEL  
PROCEDIMENTO  
Arch. Domenico Melone**

# ALLEGATO A - Istruttoria alle osservazioni

## VARIANTE 2 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

[ADOTTATO CON D.C.C. n. 5/01.03.2012]

### ISTRUTTORIA SULLE OSSERVAZIONI

N° progressivo	Proponente l'osservazione
1	Gavazzi Umberto per Hotel Giardino s.r.l.

#### SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Osserva l'Art. 145-G/1 "Area del Giardino Beach" affinché sia permesso installare gazebo a servizio della struttura esistente con superficie specifica e non limitata a quanto riportato all'Art. 30 delle Norme del R.U.

La limitazione dell'Art. 30 appare più specifica per le occupazioni di suolo pubblico o comunque per le dotazioni inerenti aree private a servizio i esercizi pubblici del centro abitato; nella situazione specifica, stabilimento balneare con area bar in zona dunale-pineta, l'attività è completamente all'aperto e la dotazione minima non risponde alle necessità ed alla sicurezza.

#### CONTRODEDUZIONI

##### PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Il Titolo IX "Aree per usi specialistici", al Capo I "Usi e/o attività turistico ricettive o ricreative", riporta all'Art. 146 "Aree per attività culturali o ricreative all'aperto" la previsione di gazebo con dimensioni diverse da quanto riportato all'Art. 30 e dimensionate secondo l'Ambito specifico cui sono destinati (da min. 80 a max. 140 mq. in aree pinetate).

Appare ragionevole, stante la prossimità degli Ambiti di cui all'Art. 146 (Confine Piombino – Cariplo – Le Dune – la Pinetina), la destinazione dell'area e la sua particolarità ambientale, adeguare l'Art. 145-G1 indicando la superficie massima ammissibile e la tipologia relativa per un corretto inserimento ambientale.

N° progressivo	Proponente l'osservazione
2	Cinotti Massimiliano

#### SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Osserva l'art. 121 relativo alla Classe 4 degli edifici richiedendo, nel particolare, di modificare il punto 3) introducendo una condizione che permetta comunque la sopraelevazione laddove l'intervento proposto sia "compatibile con i caratteri ... e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento..." non limitandoli alla falda teriale.

#### CONTRODEDUZIONI

##### NON ACCOGLIBILE

La modifica della norma, così come richiesta, comporterebbe aspettative generalizzate di sopraelevazione che si scontrerebbero con valutazioni esclusivamente discrezionale sulla compatibilità o meno dell'intervento rispetto al contorno.

N° progressivo	Proponente l'osservazione
3	Monaco Rocco per Il Golfo s.r.l.

#### SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Osserva l'Art. 146 per quanto all'Aaa lettera f) "Ambito ex- campeggio Il Golfo" modificando le disposizioni relativa in maniera da:

1. permettere un intervento sulla proprietà della s.r.l. senza partecipazione di altre proprietà inserite nella Aaa;
2. prevedere una s.u.l. totale che sommi quanto al condono n. 2723/02 (mq. 182,20) con quanto previsto dal R.U. in quota parte (mq. 136,61) per mq. 318,81;
3. modificare la destinazione d'uso in commerciale.

#### CONTRODEDUZIONI

##### PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Rilevata la particolarità dell'area (pineta su duna consolidata), le volumetrie presenti sull'area, condonate e poi demolite, lo stato di degrado e la finalità pubblica di un recupero generale, si ritiene che:

1. un intervento sulla sola proprietà della società richiedente non risponderebbe alla finalità di un recupero generale;
2. la s.u.l. della quota parte indicata è pressoché corrispondente a quanto esistente sull'area di proprietà prima della demolizione delle opere condonate e in questa ricadenti; la superficie ulteriore, di circa 46 mq., è infatti ancora esistente e ricade su altra proprietà esterna all'area "Aaa" suddetta.

La norma ha riconosciuto la "pre-esistenza legittima" permettendone quindi la ricostruzione; la s.u.l. individuata in 150 mq. include le volumetrie dei manufatti posti sull'intera area. d'interesse ma non quanto a questo esterno e sopra detto e può essere limitatamente adeguata.

3. la destinazione commerciale non appare coerente con la finalità ricreativa dell'area nel suo complesso.

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>4</b>	Monaco Rocco per Pratoranieri s.r.l.
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva quanto riportato alla Scheda relativa all'Area di Trasformazione denominata TR07 richiedendo:	
1 . la divisione del TR07 in TR07a e TR07b di mantenere i parametri dell'attuale TR07 per il TR07a;	
2. di prevedere per il TR07b la realizzazione di una parte dei 38 alloggi previsti dal R.U. nell'UTOE di Pratoranieri o consentire la realizzazione di C.A.V..	
Quanto sopra rilevando che già il P.S. permette dette possibilità all'Art. 64, punto 5, nonché la illogicità di quanto previsto nel TR09.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
NON ACCOGLIBILE	
L'osservazione non è pertinente in quanto la variante esclude, come riportato nella premessa della Relazione Illustrativa, i nuovi insediamenti e quindi tutte le aree di completamento (CP), di riqualificazione (RQ) e di trasformazione (TR). L'osservazione è infatti relativa all'area TR07.	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>5</b>	UFFICIO EDILIZIA
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Viene richiesto, in riferimento all'Art. 30 delle Norme, di inserire nel Quadro Conoscitivo del R.U. la documentazione relativa al censimento dei gazebo presenti al 2009.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
ACCOGLIBILE	
L'osservazione è finalizzata ad incrementare il Q.C. del R.U. e quindi condivisibile. Gli allegati dovranno essere uniformati per permetterne una corretta lettura anche on-line.	
Si evidenzia che proprio l'aggiornamento del Q.C. porta anche ad una correzione del mero errore materiale riportato all'Art. 30, comma 3, lettera d.1), laddove per l'Ambito di Via Roma e Via Amorotti il perimetro è erroneamente descritto. Questo deve limitarsi a Via Roma – Piazza Sivieri – Via Amorotti ed i fabbricati posti in angolo con queste nelle vie Petroni, Colombo, Martiri della Niccioleta, Giacomelli, Bertani e Zara; una apposita tavola sarà allegata quindi al Q.C.	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>6</b>	UFFICIO EDILIZIA
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Viene proposto, a seguito del monitoraggio periodico sull'applicazione della normativa del R.U., sulle nuove leggi e giurisprudenza intervenute, di modificare e/o integrare alcuni articoli.	
A - adeguamenti alle Norme del R.U.:	
<p>1)correggere ed integrare l'art. 11 al comma 2, al comma 3 punti 6, 7, 8 e 18;</p> <p>2)precisare all'art. 13, comma 4, che le distanze dei fabbricati dalle strade in zona industriale continuano ad applicarsi come nel precedente P.R.G. (10 metri);</p> <p>3) riformulare all'art. 14, il comma 2, confermando generalmente che la distanza dal confine è di 5 ml. e che le distanze dal confine in zona industriale continuano ad applicarsi come nel precedente P.R.G. (7 metri);</p> <p>integrale l'articolo con 3 nuovi comma che elencano:</p> <p>comma 3 – quando sono ammesse distanze inferiori;</p> <p>comma 4 – quando è consentita la costruzione sul confine;</p> <p>comma 5 – quali sono i manufatti da non considerare per la distanza dal confine;</p> <p>4)specificare all'art. 15, comma , che bisogna fare riferimento alla L.122/89 per il calcolo dello standard dei parcheggi per interventi edilizi e non 1 mq. ogni 3 mq. di s.u.l.</p> <p>5)riformulare all'art. 25 il comma 1.4 riportando la definizione della Ristrutturazione R4 comma 2 nella formulazione corretta;</p> <p>6)eliminare all'art. 120, comma 3, la dizione “visibile da pubblica via”;</p> <p>7)precisare all'art. 121, comma 3, il divieto di cumulo fra quanto consentito dal R.U. come ampliamento una tantum e quanto consentito dal Piano Casa come del resto precisato dalla LRT 24/09;</p> <p>8)precisare all'art. 122, comma 3, il divieto di cumulo fra quanto consentito dal R.U. come ampliamento una tantum e quanto consentito dal Piano Casa come del resto precisato dalla LRT 24/09; eliminare, al comma 4, la dizione “visibile da pubblica via”;</p> <p>9)stralciare all'art. 123, comma 2, la limitazione di modificare i prospetti ma con interventi di modesta entità; precisare, al comma 3, il divieto di cumulo fra quanto consentito dal R.U. come ampliamento una tantum e quanto consentito dal Piano Casa come del resto precisato dalla LRT 24/09;</p> <p>10) inserire, agli artt. 124-125-126-127 delle Classi da 7 a 10, la ristrutturazione R4, la sostituzione e l'ampliamento una tantum di 180 mc. come per gli isolati dell'art. 131.</p> <p>11) stralciare all'art. 131, comma 2, la limitazione di modificare i prospetti ma con interventi di modesta entità; precisare, al comma 3, il divieto di cumulo fra quanto consentito dal R.U. come ampliamento una tantum e quanto consentito dal Piano Casa come del resto precisato dalla LRT 24/09; eliminare, al comma 5, la frase che indica il divieto di realizzare intercapedini sotto le coperture;</p> <p>12) inserire all'art. 133 “Isolati preordinati” la possibilità di interventi R4 e anche ampliamenti una tantum uguali a quelli ad oggi ammessi con il piano casa in scadenza a dicembre 2012. Tali ampliamenti ammettono l'aumento del 20% di s.u.l. e fino ad un max. di 60 mq. per edificio.</p> <p>13) inserire all'art. 134, punto 6, la ristrutturazione R4 e al punto 7 la possibilità di aumento del 20% fuori sagoma del piano interrato; stralciare quanto al punto 11 che limita i frazionamenti; inserire al punto 12 il riferimento alle distanze di cui all'art. 11;</p> <p>14) stralciare all'art. 135, comma 6, la frase che indica il divieto di realizzare intercapedini sotto le coperture;</p> <p>15) stralciare all'art. 136, comma 4, il riferimento al Regolamento Unico opere precarie;</p> <p>16) correggere l'art. 160 inserendo il riferimento al vigente Piano del parco di Montioni;</p> <p>17) correggere gli articoli 161, 162, 163, 164, 165 e 166 riportando gli esatti riferimenti al Capo III del Titolo X;</p> <p>18) modificare l'art. 174 “annessi per aziende agricole con superficie inferiore ai minimi” in applicazione del nuovo regolamento di attuazione della LRT 1/05, D.P.G.R. n. 7/r del 2010;</p> <p>19) integrare l'art. 177, comma 2, lettera c), specificando che l'altezza di riferimento e media di 1,80 ml..</p>	
B – aggiornamenti della Tav. 5 “Classificazione del patrimonio edilizio esistente” del L.S.S. di Senzuno inserendo, laddove mancanti, le classificazioni degli accessori ovvero modificandole.	

### CONTRODEDUZIONI

#### ACCOGLIBILE

La correzione della normativa per meri errori materiali, il suo aggiornamento alle disposizioni legislative e giurisprudenziali intervenute e l'adeguamento per agevolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché continuare nella classificazione di questo (correggendo o inserendo), è un'azione amministrativa da accogliere in quanto ha finalità d'interesse pubblico generale.

N° progressivo	Proponente l'osservazione
7	UFFICIO LL.PP.
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Richiede di verificare la necessità di varianti al R.U. in riferimento alle 45 aree (terreni pubblici) che sono state ricomprese nel Piano delle Alienazioni 2012-14	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
<p><b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b></p> <p>provvedendo a redigere una variante cartografica e normativa, corredata dei relativi studi ove necessari, per le aree indicate alle Schede 20-22-23-24 al fine di inserire i vincoli per la salvaguardia del paesaggio agrario. Le varianti per le aree di cui alle Schede 7-15-16-17-18-21-22-26-36-41-42-44, ove soggette ad alienazione effettiva, avranno invece carattere ricognitivo. Da una verifica dettagliata delle previsioni del R.U. rispetto alle aree introdotte nel Piano delle Alienazioni si rileva che:</p> <p>1) per le aree di cui alle schede 1-2-3-4-5-6-8-9-10-12-19-27-29-30-31-32-33-34-35-38- 39-40-43-45 le disposizioni vigenti già permettono la nuova destinazione senza necessità di variante;</p> <p>2) per le aree di cui alle schede 7-15-16-17-18-21-22-26-36-41-42-44, la variante per modificare le destinazioni di R.U. ed inserire quella necessaria alla cessione (da strada a TC o TS; da verde pubblico a privato) può avere carattere ricognitivo post-cessione delle aree in quanto le norme del R.U. già prevedono la possibilità di una destinazione diversa;</p> <p>3) per le aree che seguono si ritiene opportuno provvedere ad una Variante pre-bando inserendo vincoli futuri sull'utilizzo per le motivazioni che si riportano:</p> <p>per la Scheda 20 [relativa ad un'area ampia con oliveta "storica" che, parte del paesaggio agrario consolidato, è posta a confine con il parco della fattoria n. 1, con il luogo a statuto speciale del verde ed in continuità con la zona agricola] e per le Schede 23-24-25 [costituenti continuità con la zona agricola e con la vasta area del Vpv* (verde privato vincolato di progetto) finalizzato a mantenere il paesaggio agrario] si rende necessaria una Variante da Verde pubblico a Verde privato con vincoli che non permettano modificazioni morfologico e inserimento di accessori e annessi pertinenziali alle abitazioni;</p> <p>4) per le aree che seguono si ritiene opportuno rivalutare l'opportunità di attuare una Variante per le motivazioni che si riportano:</p> <p>Schede 13-14: parte del terreno rientra nel TR06, parteciperà al piano attuativo per la trasformazione ed appare necessario per mantenere la discontinuità con la nuova edificazione;</p> <p>Scheda 11-28: trattasi di un verde pubblico, necessario alla manutenzione dell'alveo e degli argini, che costituisce anche ampio filtro tra ferrovia ed edificato con percorso pedonale di collegamento tra via dei pioppi e sottopasso ferroviario esistente a nord.</p> <p>Scheda 37: trattasi di un verde pubblico, in continuità dal Bivio Bicocchi al Torrente Petraia, che costituisce filtro tra l'edificato e la S.P. 152 Vecchia Aurelia..</p>	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
8	Ceccherini Laura
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva la schedatura ed il classamento di tre edifici del centro:	
<p>1. in merito al fabbricato di Via Foscolo 15, di cui è proprietaria, rileva incongruenze nella scheda di riferimento e richiede l'individuazione dell'orto-giardino interno quale Verde Privato vincolato;</p> <p>2. in merito al fabbricato di Via Foscolo 19 – Via Mazzini 29 rileva che la schedatura in Classe 4 non appare giustificata dalla tipologie e dall'epoca di costruzione (anni '50);</p> <p>3. in merito al fabbricato di Via Mazzini n. 31-33 rileva la mancanza della relativa scheda in quanto, anche se riportato in quella del fabbricato suddetto, non è poi definito.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
<p><b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b></p> <p>1. non è accoglibile in quanto il verde privato vincolato, indicato nelle Tavola 2 del R.U. e nell'Art. 142 delle relative Norme, riveste un interesse pubblico in quanto svolge un "ruolo di complementarietà ambientale e funzionale con i tessuti edificati contermini". Per le corti interne valgono le disposizioni specifiche riportate al Titolo VII - Capo II delle Norme per ogni Classe di edificio. Nella fattispecie per la Classe 4 sono riportate all'Art. 121, comma 7.</p> <p>2. è da accogliere in quanto, da un sopralluogo effettuato ed una comparazione con edifici di Classe 4 circostanti, è evidente che la tipologia del fabbricato non è da includersi in detta Classe. Si ritiene pertanto che debba essere modificato introducendo la Classe 5;</p> <p>3. è da accogliere il rilievo della carenza della schedatura e quindi procedere ad inserire una scheda dedicata a questo immobile e modificare quelle per l'immobile di Via Foscolo n. 15 e di Via Foscolo 19/Via Mazzini 29.</p>	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>9</b>	Fabbri Marco
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva che per le aree di riqualificazione RQ10a ed RQ11a l'attuazione delle previsioni contrasta con la presenza del vincolo cimiteriale; per tale motivo richiede la riduzione dello stessa da 100 a 50 ml. ed allega il parere della ASL n. 9.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
<b>ACCOGLIBILE</b> L'iter per la riduzione del vincolo cimiteriale è previsto dall'Art. 338 del T.U.L.S. e richiede parere ASL e delibera consiliare non necessariamente quale variante allo strumento urbanistico. L'iter deve essere ufficiale e proposto dall'A.C. che ha richiesto il parere ASL con nota del 25.10.12/20645 la cui risposta positiva è giunta il 4.12.2012, prot. n. 23053.	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>10</b>	Fabbri Marco
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva l'Art. 30, punto 5 delle Norme relativo alle opere precarie negli stabilimenti balneari e nelle attività dell'UTOE della Costa, richiedendo modifiche al comma 2) per stabilire periodi più flessibili comunque coincidenti con i totali precedenti.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
<b>ACCOGLIBILE</b> Il periodo previsto dalle Norme è compreso dal 15 aprile al 15 ottobre per un totale di 6 mesi. Per problematiche di gestione delle autorizzazione alla installazione dei manufatti temporanei, fermo restando il periodo massimo di 6 mesi, sarebbe utile indicare dentro quale temporalità inserirlo in modo da comprendere i periodi delle festività.	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>11</b>	Fabbri Simone
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva che il R.U. non prevede spiagge attrezzate per i cani e richiede che la stessa venga individuata nell'AAS denominata "La Spiaggina" (Art. 115) modificandone la destinazione in stabilimento balneare con la particolarità dell'ospitalità degli animali da compagnia.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
<b>NON ACCOGLIBILE</b> Il fronte massimo che il R.U. riporta per gli stabilimenti balneari è di 1.891 ml. mentre quello utilizzato è di 1.828; il fronte mancante è relativo al nuovo SB previsto in spiaggia di levante dalla variante Costa e poi stralciato dal R.U. Con l'ampliamento già previsto dal R.U. del fronte per lo SB Nettuno, a scapito della AAS adiacente, il fronte passerebbe a ml. 1.867. Quindi sono disponibili 24 ml. non sono sufficienti per prevedere un nuovo SB a fronte dei 66 della Spiaggina. Per quanto all'ospitalità degli animali da compagnia è da valutare l'opportunità di incrementare quanto già presente sul litorale del Golfo.	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>12</b>	Speranza Ciro
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva che il R.U. non prevede spiagge attrezzate per i cani e richiede che la stessa venga individuata nell'AAS denominata "La Spiaggina" (Art. 115) modificando la destinazione in stabilimento balneare con l'ospitalità degli animali da compagnia.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
<b>NON ACCOGLIBILE</b> Il fronte massimo che il R.U. riporta per gli stabilimenti balneari è di 1.891 ml. mentre quello utilizzato è di 1.828; il fronte mancante è relativo al nuovo SB previsto in spiaggia di levante dalla variante Costa e poi stralciato dal R.U. Con l'ampliamento già previsto dal R.U. del fronte per lo SB Nettuno, a scapito della AAS adiacente, il fronte passerebbe a ml. 1.867. Quindi sono disponibili 24 ml. non sono sufficienti per prevedere un nuovo SB a fronte dei 66 della Spiaggina. Per quanto all'ospitalità degli animali da compagnia è da valutare l'opportunità di incrementare quanto già presente sul litorale del Golfo.	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>12/bis</b>	Circolo S.E.L. Follonica-Scarlino
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva le Norme relative al p.e.e., laddove sono ammessi ampliamenti volumetrici, richiedendo che per questi ultimi, così come previsto dalle disposizioni regionali inerenti il “piano casa”, si preveda la classe energetica “A” quando l’ambiente realizzato sia sottoposto al controllo della temperatura invernale.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
ACCOGLIBILE	
La richiesta è condivisibile nell’ottica di uniformare la norma del R.U. che permette ampliamenti una tantum per classi di edifici e per i tessuti alla norma regionale del c.d. “piano casa” che vincola gli ampliamenti ammissibili al raggiungimento, per la porzione in ampliamento ed in riferimento alla climatizzazione, la classe “A” energetica.	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>13</b>	Baldi Eleonora
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva l’Art. 177, relativo ai ricoveri per i cani, rilevando che per l’opera precaria in quello dettagliata non viene indicato quale sia il titolo abilitativo necessario ovvero se, invece, sia soggetto alla sola comunicazione come previsto all’art. 80.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
NON ACCOGLIBILE	
La specifica del titolo abilitativo in relazione all’intervento discende dalle disposizioni nazionali e regionali pertanto la richiesta non è pertinente.	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>14</b>	Nunzi Sergio per Ricci Serena
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva l’Art. 111 delle Norme in riferimento allo stabilimento balneare Parrini laddove riporta uno sviluppo del fronte mare di ml. 52 richiedendo che lo stesso venga fissato in 55 ml. come per gli altri stabilimenti.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
NON ACCOGLIBILE	
Il fronte massimo che il R.U. riporta per gli stabilimenti balneari è di 1.891 ml. mentre quello utilizzato è di 1.828; il fronte mancante è relativo al nuovo SB previsto in spiaggia di levante dalla variante Costa e poi stralciato dal R.U.. Con l’ampliamento previsto dal R.U. del fronte per lo SB Nettuno, a scapito della AAS adiacente, il fronte passerebbe a ml. 1.867. Quindi sono disponibili 24 ml. che potrebbero essere usati per uniformare gli SB sotto i 55 ml laddove possibile (Parrini e Argentina + 5, Tirrenia + 4, per un totale di 14 ml.).	
Verifiche utili:	
- vi sono SB che hanno fronti anche inferiori o uguali a 50 ml. senza possibilità di ampliamento come Snoopy (40), Briciola (50) e Ultima spiaggia (45);	
- per lo SB Parrini e Argentina (oss. n. 19) l’ampliamento comporterebbe di ridurre il fronte della spiaggia libera a questi adiacente; per il Tirrenia (oss. n. 19) la riduzione sarebbe relativa all’area AGP fronte Colonia.	
- le disposizioni relative agli stabilimenti balneari ed alla costa in generale, laddove le richieste sono di ampliamenti o cambi di destinazioni, sarebbero da rivedere alla definizione delle opere a mare ed agli effetti che le stesse produrranno.	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>15</b>	Asta Niccolò per Duna di Santa Monica s.r.l.
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva quanto riportato alla Scheda relativa all’Area di Trasformazione denominata TR07 richiedendo:	
1. la divisione del TR07 separando la proprietà della Società dalle altre presenti nel TR;	
2. di prevedere per la proprietà la realizzazione di 7.000 mq. di s.u.l. da destinare al turistico-ricettivo da collocare nella parte tergale.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
NON ACCOGLIBILE	
La variante esclude, come riportato nella premessa della Relazione Illustrativa, i nuovi insediamenti e quindi tutte le aree di completamento (CP), di riqualificazione (RQ) e di trasformazione (TR). L’osservazione è relativa all’area TR07.	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
16	Azzi Roberto
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva il Titolo X relativo al territorio rurale rilevando che non è stata considerata la possibilità di prevedere un'area per la realizzazione di un cimitero per animali d'affezione, un'area per la cura ed il soggiorno dei cani e un'area di rimessaggio per roulotte.	
Richiede che dette dotazioni, in toto o parzialmente, siano individuate nell'area di sua proprietà posta in loc. Spianate di Valle.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
<b>NON ACCOGLIBILE</b>	
Considerato che i terreni sono nel territorio rurale le destinazioni di rimessaggio e dog-center, questo se non realizzato all'interno di una azienda agricola, contrastano con la destinazione agricola in quanto hanno finalità di servizio. L'inserimento di dette strutture appare poi sicuramente non rispettoso per il paesaggio agrario che il P.I.T. vincola ad interventi limitati con il riuso del p.e.e. ed il mantenimento dei caratteri ambientali.	
L'area del "cimitero d'affezione" potrebbe trovare, in generale, un corretto inserimento nella zona agricola ma anche una previsione generale richiede la necessità di adeguare il regolamento cimiteriale e di verificare quali vincoli igienico-sanitari introdurre ai fini della localizzazione. Tuttavia si ritiene non ammissibile la localizzazione puntuale, come alla richiesta, che comporta una variante normativa e cartografica che dovrebbe essere verificata sotto ogni aspetto e dotata di studio geologico, ecc.	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
17	Federighi Massimo
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva l'Art. 115 in relazione alla AAS denomina "La Spiaggina" per la quale richiede di modificarne la destinazione in stabilimento balneare ovvero di permettere per la AAS la dotazione di un punto ristoro (bar).	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>	
Il fronte massimo che il R.U. riporta per gli stabilimenti balneari è di 1.891 ml. mentre quello utilizzato è di 1.828; il fronte mancante è relativo al nuovo SB previsto in spiaggia di levante dalla variante Costa e poi stralciato dal R.U. Con l'ampliamento già previsto dal R.U. del fronte per lo SB Nettuno, a scapito della AAS adiacente, il fronte passerebbe a ml. 1.867. Quindi sono disponibili 24 ml. non sono sufficienti per prevedere un nuovo SB a fronte dei 66 del la Spiaggina. Per quanto alla dotazione di un punto ristoro (bar) si ricorda che questo è stato previsto sia per l'AAS Tangram che per l'AAS Hawaii Beach; è da valutare di uniformare le dotazioni.	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
18	SERVIZIO DEMANIO
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva l'opportunità, ai fini del C.d.S., di prevedere che l'Art. 30 condizioni la installazione di tende verticali a chiusura dei gazebo, nel periodo autunno-inverno, anche alla compatibilità con la sicurezza della viabilità.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
<b>ACCOGLIBILE</b>	
Le integrazioni della normativa per finalità d'interesse pubblico, quale la sicurezza stradale, sono da condividere	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>19</b>	Bergami Giordano per Bagno Tirrenia e Argentina
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva l'Art. 115 delle Norme in riferimento agli stabilimenti balneari Tirrenia e Argentina laddove riporta uno sviluppo del fronte mare rispettivamente di ml. 51 e 50 richiedendo che lo stesso venga fissato in 55 ml. come per gli altri stabilimenti nella considerazione che tale aumento rientrerebbe comunque nella dotazione massima di ml. 1891 prevista dal P.S., dotazione sfruttata attualmente per ml. 1830.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
<p><b>NON ACCOGLIBILE</b></p> <p>Il fronte massimo che il R.U. riporta per gli stabilimenti balneari è di 1.891 ml. mentre quello utilizzato è di 1.828; il fronte mancante è relativo al nuovo SB previsto in spiaggia di levante dalla variante Costa e poi stralciato dal R.U.. Con l'ampliamento previsto dal R.U. del fronte per lo SB Nettuno, a scapito della AAS adiacente, il fronte passerebbe a ml. 1.867. Quindi sono disponibili 24 ml. che potrebbero essere usati per uniformare gli SB sotto i 55 ml laddove possibile (Parrini e Argentina + 5, Tirrenia + 4, per un totale di 14 ml.).</p> <p>Verifiche utili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vi sono SB che hanno fronti anche inferiori o uguali a 50 ml. senza possibilità di ampliamento come Snoopy (40), Briciola (50) e Ultima spiaggia (45);</li> <li>- per lo SB Parrini e Argentina (oss. n. 19) l'ampliamento comporterebbe di ridurre il fronte della spiaggia libera a questi adiacente; per il Tirrenia (oss. n. 19) la riduzione sarebbe relativa all'area AGP fronte Colonia.</li> <li>- le disposizioni relative agli stabilimenti balneari ed alla costa in generale, laddove le richieste sono di ampliamenti o cambi di destinazioni, sarebbero da rivedere alla definizione delle opere a mare ed agli effetti che le stesse produrranno.</li> </ul>	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>20</b>	Bertazzon D. + 6
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva l'Art. 87 delle Norme richiedendo di specificare per l'area VPa in località Pini Mare una dotazione di mq. 90 di s.u.l. per le attrezzature necessarie a svolgere le attività proprie delle iniziative a carattere sociale quali sagre, feste ecc.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
<p><b>NON ACCOGLIBILE</b></p> <p>La norma prevede, all'Art. 87, una definizione delle dotazioni da parte dell'A.C. all'interno di un progetto organico con finalità pubbliche. L'opera pubblica così definita potrà poi essere oggetto di bando per la gestione assieme all'area del parco. La Norma come sopra descritta permette valutazioni discrezionali del Comune, proprietario dell'area, sulla necessità di attrezzare detta area con strutture fisse a servizio della cittadinanza.</p>	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>21</b>	Pecchia Angelo
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Richiede di introdurre le possibilità di:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- dichiarazioni di idoneità statica in luogo della sanatoria strutturale art. 118 L.R. 1/05;</li> <li>- sanatoria in deroga per edifici ante 1985 laddove la non conformità sia relativa ad alloggi con s.u.a. inferiore a 50 mq.</li> </ul>	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
<p><b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b></p> <p>1 - non è accoglibile quanto al primo alinea in quanto trattasi di disposizione date da legge Regionale che non può derogarsi con norma comunale;</p> <p>2 - la richiesta è condivisibile inserendo una norma specifica che evidenzi la conformità della superficie minima degli alloggi quando realizzate ante 31-01-198 (introduzione nel R.E.C. della sup. minima media di 50 mq.).</p>	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>22</b>	Passini Patrizia
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva l'Art. 125 delle Norme che si riferisce alla Classe 8 degli edifici richiedendo che per questi, come per quanto già previsto per quelli in classe 9, sia permesso un incremento del volume una tantum di 150 mc.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
ACCOGLIBILE La norma, Art. 125, riporta la possibilità dell'incremento volumetrico una tantum ma non ne fissa la volumetria. Considerato che per le Classi 6 e 9 è fissato in 180 mc. appare congruo estenderlo anche alla classe 8. Si evidenzia che anche per la Classe 7, ancorché sia previsto, non è definito l'incremento una tantum che potrebbe essere uniformato agli altri (180 mc.).	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>23</b>	Gucci Roberto per Serenissima Soc. Coop.va
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Richiede di individuare, dove oggi è il VPa compreso tra Via della Pace e la Gora delle Ferriere, un'area di completamento per realizzare n. 74 nuovi alloggi di residenza sociale attraverso piano attuativo convenzionato.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
NON ACCOGLIBILE La variante esclude, come riportato nella premessa della Relazione Illustrativa, i nuovi insediamenti RQ-CP-TR e quindi, a maggior ragione, le proposte di insediamenti aggiuntivi non previsti dal R.U. e con dotazioni eccedenti il P.S. come in questo caso. L'osservazione è quindi non pertinente.	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>24</b>	Chirici E. per Gruppo Dilettantistico Vela L.N.I. Follonica
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva l'Art. 145, lettera E, delle Norme riferito al Circolo nautico richiedendo le modifiche che seguono al fine di: 1. permettere un ampliamento volumetrico del 50% invece del 20%; 2. inserire destinazioni d'uso articolate quali spazi per la didattica, servizi igienici e spogliatoi, foresteria atleti ecc.. Con integrazione del 26.11.12/22483 viene dettagliata la funzione sociale/sportiva dell'area e specificate le dotazioni minime necessarie ad un corretto svolgimento delle attività.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
PARZIALMENTE ACCOGLIBILE 1. Si è valutato che la volumetria minima necessaria ammonta a circa 500 mc. per una s.u.l. di oltre 150 mq. dove accogliere blocco cucina/bar/annessi, blocco servizi igienici e spogliatoi, aula didattica e annessi; ciò rappresenterebbe un aumento del 20% di quanto esistente e coinciderebbe con la Norma attuale. La previsione della sala ristorante porterebbe la percentuale al 45% ed inserendo anche la struttura chiusa per officina/rimessaggi/magazzini, considerata nella tavola allegata all'osservazione, la percentuale passa all'87%. Si evidenzia che la richiesta dell'osservazione di portare la percentuale di ampliamento dal 20 al 50% non permetterebbe quindi la realizzazione dell'intervento così come proposto e riportato negli elaborati in allegato. Sarà comunque da indicare un aumento percentuale per inserire la dotazione del ristorante e accessori. 2. Le funzioni riportate sono certamente inerenti l'attività che si svolge nella struttura e quindi da riportare nelle disposizioni normative.	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>25</b>	Cassuto Dario
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva l'Art. 168, comma 5, delle Norme che limita la realizzazione dei porticati nella misura massima del 20% per i fabbricati residenziale e turistico-ricettivi in zona agricola. Richiede l'eliminazione di detto limite ovvero la maggiorazione della percentuale.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
NON ACCOGLIBILE La percentuale fissata permette soluzioni architettoniche che, migliorando la fruibilità esterna dell'edificio, rispettano le caratteristiche della tipologia delle costruzioni rurali. Una maggiore percentuale, ovvero la totale eliminazione di questa, non corrisponde alla finalità di mantenere le tipologie edilizie tipiche e salvaguardare così anche il paesaggio agrario ritenuto un valore sia dal P.S. che dal P.I.T. regionale.	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>26</b>	Boccia Raffaele

### **SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE**

Richiede che per i fabbricati in comproprietà, posti sulla SP 152 Vecchia Aurelia e prossimi alla Variante Aurelia, sia permesso intervenire anche con la ristrutturazione urbanistica.

### **CONTRODEDUZIONI**

#### **NON ACCOGLIBILE**

La ristrutturazione urbanistica richiesta, ma anche la sostituzione edilizia, comportando la cancellazione dell'esistente per ricostruire un complesso edilizio diverso e delocalizzato, non corrisponde alla finalità del riuso dei fabbricati rurali, del mantenimento delle tipologie edilizie tipiche e quindi della salvaguardia del paesaggio agrario ritenuto un valore dal P.S. e dal P.I.T. regionale.

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>27</b>	Cassuto Dario

### **SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE**

Osserva l'Art. 156, comma 4, punto 4, che non prevede la possibilità esplicita del frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti richiedendo che sia inserito l'intervento di frazionamento nel rispetto dei minimi previsti.

### **CONTRODEDUZIONI**

#### **NON ACCOGLIBILE**

L'introduzione, per quanto riguarda il p.e.e. a destinazione residenziale che non sia a servizio dell'attività agricola e comunque nel rispetto dei minimi normativi previsti, della non possibilità di frazionamento discende da una disposizione regionale introdotta nella Disciplina Generale del P.I.T. all'Art. 21.

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>28</b>	Pertici Carla

### **SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE**

Osserva l'Art. 30 delle Norme in riferimento ai gazebo per gli esercizi pubblici rilevando che le altezze previste non soddisfano i requisiti igienico-sanitari minimi che prevedono almeno una altezza media di ml. 2,70.  
Richiede di rivedere la disposizione ed adeguarla alle norme igienico-sanitarie.

### **CONTRODEDUZIONI**

#### **NON ACCOGLIBILE**

Le strutture "gazebo" sono solo un accessorio dell'attività principale che si svolge nell'adiacente edificio; una dimensione diversa in altezza comporta un maggior impatto sul contesto urbano e non trova comunque fondamento in norme sanitarie come risulta dall'esistenza ormai ultra decennale di dette strutture sul territorio comunale.

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>29</b>	Provincia di Grosseto

### **SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE**

Osserva:

- gli Articoli 132 e 133 degli Isolati richiedendo che sia introdotta un R.c. minimo e non soltanto quello massimo del 60%;
- gli Articoli 136, 137, 138 e 139 dei tessuti richiedendo di comprendere l'ampliamento una tantum per gli esercizi pubblici in quello generale permesso per il fabbricato interessato;
- l'Art. 174 richiedendo di commisurare la dimensione degli annessi agricoli comunque alle dimensioni dell'attività dell'azienda ed indicare una dimensione minima in assenza dell'azienda.

### **CONTRODEDUZIONI**

#### **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

Le richieste che seguono appaiono non condivisibili in quanto:

1- l'introduzione di un R.c. minimo appare limitativo in quanto comporterebbe almeno il raggiungimento dello stesso non favorendo gli interventi laddove fossero modesti ma comunque necessari per riqualificare le abitazioni o i fabbricati;

2 – l'ampliamento una tantum per gli esercizi pubblici ha una finalità dedicata a quelle attività e comprenderlo nel volume indicato per il fabbricato comporterebbe una diversità di trattamento rispetto ad edifici dove non sono presenti dette attività.

E' invece condivisibile modificare l'Art. 174 per commisurare la dimensione degli annessi agricoli comunque alle dimensioni dell'attività dell'azienda ed indicare una dimensione minima in assenza dell'azienda.

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>30</b>	Sozzi Francesco

### SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Osserva l'Art. 30 delle Norme in riferimento ai gazebo per gli esercizi pubblici richiedendo di rivedere la disposizione sulle tipologie inserendo la possibilità di copertura piana e altezza in gronda fino a 2,40 ml.

### CONTRODEDUZIONI

#### NON ACCOGLIBILE

Le strutture "gazebo" sono un accessorio dell'attività e hanno tipologia finalizzata a costituire arredo urbano; la tipologia differisce solo per la copertura che comunque è a falde (2 o 4). Le soluzioni estetiche fino ad oggi presenti rispondono a questa finalità di arredo e si armonizzano nel contesto urbano. Una apertura a tipologie diversificate (oggi copertura piana, a 1 falda o cupola) può comportare una disarmonia sul contesto urbano che ha raggiunto una situazione di armonia con le soluzioni estetiche finora adottate.

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>31</b>	Piergentili Giulia per Sinni Lidia

### SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Osserva l'Art. 102 delle Norme richiedendo di re-inserire, come nell'Art. 29 delle N.T.A. del P.R.G. pre-vigente, la definizione della Superficie coperta aperta.

### CONTRODEDUZIONI

#### ACCOGLIBILE

All'Art. 102, lett. b) "Definizioni generali", è mancante quella relativa alle Superfici coperte aperte che si ritrovano poi alle lett. e) e g) che indicano le dotazioni rispettivamente per SB e AAS. Si ritiene corretto re-inserire la definizione così come già al PRG al fine di una migliore lettura delle disposizioni.

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>32</b>	Associazione Balneari Follonica

### SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Osserva le Norme relative alla Costa richiedendo di prevedere:

- uno stabilimento balneare con fronte mare di 60 ml. dedicato all'ospitalità degli animali da compagnia nel Settore 1 (c/o Colonia Cariplo), oggi spiaggia a Liberio Uso (LU) disciplinata all'Art. 104 del RU;
- la dotazione massima prevista dal RU di stabilimenti balneari raggiungendo la dimensione di ml. 1.891 a fronte dei 1.830 oggi presenti.

### CONTRODEDUZIONI

#### NON ACCOGLIBILE

Il fronte massimo che il R.U. riporta per gli stabilimenti balneari è di 1.891 ml. mentre quello utilizzato è di 1.828; il fronte mancante è relativo al nuovo SB previsto in spiaggia di levante dalla variante Costa e poi stralciato dal R.U. Con l'ampliamento già previsto dal R.U. del fronte per lo SB Nettuno, a scapito della AAS adiacente, il fronte passerebbe a ml. 1.867. Quindi sono disponibili 24 ml. non sono sufficienti per prevedere un nuovo SB.

Le disposizioni relative alla costa in generale, laddove le richieste sono di ampliamenti o cambi di destinazioni, sarebbero da rivedere alla definizione delle opere a mare ed agli effetti che le stesse produrranno.

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>33</b>	Ass.ne "Handy Superabile" + 1

### SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Osserva l'Art. 115 in relazione alla AAS denomina "La Spiaggina" per la quale richiede di modificarne la finalità, da "servizio per la nautica" in "servizio sociale e sportivo" con particolare attenzione alle persone disabili, inserendo le stesse e disposizioni riportate all'Art. 111 per l'AAS "Tangram".

### CONTRODEDUZIONI

#### PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

L'AAS La Spiaggina è indicata nel P.S. vigente (tav. 30/b) come area di servizio per la nautica ma non è inclusa comunque nelle Invarianti Strutturali (tav. 32). E' da evidenziare che:

- con l'accoglimento di osservazioni al RU, nella fase di adozione-approvazione, è stata stralciata l'AAS di fronte a Via Is. d'Ischia e modificata la norma per l'AAS Nettuno permettendo un utilizzo sociale e sportivo.

Sono invece state mantenute, per il servizio alla nautica, quelle AAS dove già il soggetto concessionario e gestore attuale svolge l'attività specifica (L.N.I./C.N.F./CalaViolina);

- le disposizioni normative dell'AAS Tangram già indicano la possibilità di trasferimento in area idonea.

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>34</b>	Cinotti Massimiliano
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Richiede di modificare la Classe 3 del fabbricato posto in Via San Martino n. 1-1/A in Classe 4. Allega alla richiesta, quale comparazione, la documentazione fotografica di fabbricati posti in Via Spiaggia di Levante (“baracche”) e che il R.U. indica in Classe 4 le cui caratteristiche sono ritenute similari a quello suddetto.	
<b>CONTRODEDUZIONI</b>	
<p><b>NON ACCOGLIBILE</b></p> <p>Il fabbricato è posto in continuità con altri fabbricati di uguali caratteristiche per i quali il R.U., alla Tav. 5, ha individuato la Classe 3 anche nella considerazione di un valore architettonico-ambientale di insieme. Nella Via S. Martino, così come nelle altre vie a nord, la quasi totalità degli edifici ad un piano sono posti in Classe 3 al fine che gli interventi su di essi non comportino stravolgimenti dell’assetto urbano esistente. La norma in vigore è coerente nell’individuazione delle Classi per tipologie simili di edifici posti nell’ambito del quartiere Senzuno.</p>	

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>35</b>	Bellucci Nevio
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Osserva le disposizioni per il fabbricato in Via Merloni/Piazzetta Pineta (ex-Gilda) proponendo la realizzazione di un piano interrato, un piano terreno su pilotis ad uso pubblico e due piani di residenze. Ciò al fine di eliminare un edificio fatiscente e migliorare l'impatto sul contorno.	

### CONTRODEDUZIONI

#### NON ACCOGLIBILE

Le Norme attuali e la tav. 5 indicano il fabbricato in Classe 9 ubicato nei Tessuti del Lungomare. Mentre la Norma generale per la Classe 9 prevede la possibilità di sostituzione edilizia, la Norma specifica del tessuto, indicata chiaramente come prevalente, ammette interventi fino alla ristrutturazione con possibilità di demolizione e ricostruzione all'interno della sagoma esistente. La prevalenza rispetto alla Classe discende evidentemente dal valore paesaggistico che questo ambito del lungomare riveste. La norma in vigore, che da prevalenza alle disposizioni per il Tessuto del Lungomare su quelle per la Classe 9 degli edifici, risponde alle finalità di una maggiore attenzione a questo ambito di pregio dove sono limitati gli edifici esistenti di notevole impatto architettonico.

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>36</b>	Studio Architettura BBR

### SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Osserva le disposizioni per la Classe 7 degli edifici proponendo di:

- 1) permettere incrementi volumetrici, in alternativa alla demolizione e ricostruzione, per il recupero dei sottotetti abitabili;
- 2) derogare alla volumetria per il miglioramento strutturale delle coperture (cordoli);
- 3) consentire quanto al comma 4, lettere c) e d), dell'Art. 124 anche ad immobili con tipologia in linea e a blocco;
- 4) consentire la realizzazione di abbaini in deroga alla R3 per recupero sottotetti e miglioramenti igienico-sanitari;
- 5) consentire le terrazze a tasca anche in edifici con tipologie diverse da quella a schiera.

Ciò al fine di recuperare i sottotetti e permettere anche incrementi volumetrici di modesta entità ma utili per ammodernare il patrimonio edilizio.

### CONTRODEDUZIONI

#### PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

1. la possibilità richiesta di ampliamento volumetrico senza obbligo di demolizione/ricostruzione è stata già accolta in relazione all'osservazione n. 6 (Ufficio Edilizia) e da confermare; il recupero dei sottotetti è una disposizione specifica dove sono definiti le modalità del recupero ed le limitazioni relative;
2. sempre la possibilità di incremento volumetrico una tantum suddetto permette l'utilizzo anche per i cordoli strutturali quindi non è necessario derogare;
- 3.-5. le possibilità di addizioni funzionali in sopraelevazione e in aderenza, così come l'introduzione di terrazze a tasca, sono state introdotte solo nella tipologia a schiera in quanto ritenuta quella più consona, per il suo relativo volume, ad accoglierle senza modificarne le caratteristiche architettoniche
4. la ristrutturazione R3 non esclude la realizzazione degli abbaini; è la Classe dell'edificio che, a seconda del grado, li prevede o meno e ciò sempre nell'ottica di mantenere l'omogeneità del fabbricato.

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>37</b>	S.C.E.V. s.r.l.. e Sinni Lidia
<b>SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE</b>	
Richiedono la modifica delle disposizioni normative relative all'area AC nel Settore 4 degli Arenili (Art. 107) permettendo la possibilità di suddividerla in due aree nel rispetto delle proprietà retrostanti.	

### CONTRODEDUZIONI

#### NON ACCOGLIBILE

Le Norme e la Tav. 2 del R.U. individuano l'area come unica AC (Art. 107) dove è ammessa l'installazione dei manufatti temporanei obbligatori nella misura doppia di quanto prevede l'Art. 102, lett. f). La suddivisione in due distinti AC comporterebbe la necessità di introdurre una dotazione aggiuntiva di servizi temporanei sull'arenile. Quindi la norma attuale, che individua uno sviluppo complessivo unitario, risponde sia alla necessità di dare un servizio omogeneo e non frazionato alle strutture ricettive sia a quello di ridurre l'impatto delle strutture temporanei e delle reti tecnologiche a queste necessarie sull'arenile demaniale.

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>38</b>	Bartromo Eleonora

### SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Osserva la Tav. 30 allegata al QC del R.U. nella quale sono cartografate le aree delle vie laterali a Via Roma dove valgono le disposizioni di cui all'Art. 30 del R.U. per la installazione quali tavolini e sedie. Richiede di limitare il divieto di installazione alla zona delle vie laterali dove vi è evidente continuità con la pavimentazione e quindi l'arredo urbano della Via Roma medesima (circa 4 ml. di profondità)

### CONTRODEDUZIONI

#### NON ACCOGLIBILE

L'art. 30 del R.U., così come quanto alla Tav. 30 del suo Q.C., fanno riferimento a strutture precarie quali i gazebo e non ad altro, p.es: sedie e ombrelloni, come riporta l'osservazione. La Norme vigente, che esclude la possibilità di installare nuovi gazebo sia in Via Roma che nei fabbricati in angolo a detta via per l'intero sviluppo della facciata di questi, ha carattere di qualificazione urbana e da continuità normativa per gli edifici nell'insieme della loro consistenza e ubicazione. La norma vigente appare quindi coerente con le finalità di qualificazione della Via Roma e delle vie a questa trasversali almeno per lo sviluppo degli edifici posti in angolo alle medesime vie..

N° progressivo	Proponente l'osservazione
<b>39</b>	Caronia Santa

### SINTESI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Richiede che in particolare per l'edificio posto in Via Marconi n. 28, riportato nella Tav. 5 del RU, siano corrette ed individuate le Classi con Classi come segue:

- correggere l'indicazione di VS laddove detti volumi non sono esistenti;
- classificare quale VS la porzione non classificata tra edifici di Classe 2 e 6;
- classificare in Classe 6 la porzione di immobile che è parte integrante di edificio già in detta Classe.

Osserva in generale la necessità di modificare l'Art. 128 rendendo possibile per i manufatti VS, laddove contigui ad edifici diversamente classificati dove ammesse destinazioni residenziali, modifiche alle destinazioni d'uso con queste funzionali e omogenee .

### CONTRODEDUZIONI

#### PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Si è verificata la veridicità di quanto affermato nell'osservazione. La tav. 5 del R.U., par l'immobile di Via Marconi n. 28, va corretta eliminando il poligono indicato con VS (giallo), disegnando l'esatto ingombro dell'esistente e riportando questo nella Classe 6 come il fabbricato sul retro cui è afferente.

Una modifica generale delle disposizioni per gli immobili classificati VS dovrebbe essere supportata da verifiche puntuali per discriminare le situazioni rispetto alle attuali destinazioni. Ciò non si ritiene opportuno in quanto le disposizioni normative prevedono comunque un aggiornamento quinquennale ovvero varianti specifiche di adeguamento quando richieste dai privati.

# **ALLEGATO B – Relazione illustrativa**

## **VARIANTE 2 AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

[ADOTTATO CON D.C.C. n. 5/01.03.2012]

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

#### **1. Premessa.**

La variante proposta, non riguarda i nuovi insediamenti, ma è riferita esclusivamente alle norme che disciplinano il patrimonio edilizio esistente con adeguamenti, modifiche ed integrazioni, che hanno il principale scopo di incentivare il recupero e la riqualificazione degli assetti esistenti; questa cerca di rispondere ad una serie di esigenze riscontrate nel primo anno di attuazione di tutte le norme che disciplinano le aree e i fabbricati del patrimonio edilizio esistente.

#### **2. Il processo partecipativo**

Il garante della Comunicazione, con il supporto dell'ufficio partecipazione, dopo aver organizzato incontri con associazioni e categorie specifiche, propedeutici all'adozione della variante ha poi seguito lo svolgersi della procedura di pubblicazione dell'avviso e della raccolta delle osservazioni.

#### **3. Gli adeguamenti proposti.**

La variante adottata ha interessato nel dettaglio:

a) Titolo I – Capo V – Art. 11, comma 2 – punto 8, comma 3 – punti 7-8-18

Art. 13, comma 1

Art. 14, comma 1

Art. 18, lett. b), comma 4, comma 6 – punti a.1) e c)

b) Titolo II – Capo I – Art. 19, commi 6-7-8-

Capo II - Art. 24, comma 1 – 1.1, comma 2 – 2.1.-2.2

Art. 25, comma 3, comma 4 – 4.3

Art. 27, comma 1-2-3-

Capo III - Art. 30, lett. A -comma 1, lett. E – comma 1 – 1.1 – 1.2. – 1.5

Art. 31 bis

c) Titolo IV – Capo I – Art. 55, comma 3

d) Titolo VI – Capo IV – Art. 102, comma 1, lett. e), punto 8

Capo V - Art. 111, comma 1 comma 1 – 1.1, comma 2 – 2.1.-2.2

Art. 114, comma 1

e) Titolo VII – Capo VI – Art. 120, comma 3

Art. 121, comma 2-3-4

Art. 122, comma 2-3

Art. 123, comma 2-3

Art. 124, comma 2

Art. 125, comma 2-4

Art. 126, comma 2-4

Art. 127, comma 2

f) Titolo VIII – Capo I – Art. 131, comma 3-4-5

Art. 132, comma 2-5

Art. 133, comma 3-7-10

Capo II - Art. 135, comma 6-8

Art. 136, comma 3

Art. 137, comma 2

Art. 138, comma 8

Art. 139, comma 4

g) Titolo X – Capo V – Art. 174, comma 1-2

Art. 177, comma 1

#### 4. Gli adeguamenti definitivi conseguenti all'esame delle osservazioni.

La variante adottata ha interessato, modificandoli od integrandoli rispetto all'adottato, nel dettaglio:

a) Titolo I	Capo III	Art. 11, comma 2 – punto 8, comma 3 – punti 6-6bis-7-8-18 Art. 13, comma 4 Art. 14, comma 2-3-4-5 Art. 15, comma 2 Art. 18, lett. a), comma 3
	Capo V	Art. 25, comma 1 – 1.4
b) Titolo II	Capo II	Art. 30, lett. D – d.1, lett. E – comma 1 – 1.1, lett. M, comma 2
c) Titolo IV	Capo I	Art. 55, comma 3
d) Titolo VII	Capo VI	Art. 120, comma 3 Art. 121, comma 3 Art. 122, comma 3-4 Art. 123, comma 2-3 Art. 124, comma 2-4-5 Art. 125, comma 2-4 Art. 126, comma 2-4 Art. 127, comma 2
e) Titolo VIII	Capo I	Art. 131, comma 3-4 Art. 133, comma 3-4 Art. 134, comma 1, lett. A), commi 6-7-12
	Capo II	Art. 135, comma 6, lett. b) Art. 136, comma 1
	Capo III	Art. 140, comma 2
f) Titolo IX	Capo I	Art. 145, lett. E, comma 3 – lett. G.1, comma 3 Art. 146, comma 10
g) Titolo X	Capo IV	Art. 160, commi 2-3-5- Art. 161, comma 2 Art. 162, comma 2 Art. 163, comma 2 Art. 164, comma 2 Art. 165, comma 2-3 Art. 166, comma 2
	Capo V	Art. 174, comma 1-2 Art. 177, comma 1, lett. c)

Al fine di una immediata lettura delle modifiche apportate si riporta di seguito l'elaborato comparativo delle medesime.

# **NORME PER L'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO**

## **URBANISTICO**

### **- COMPARAZIONE VARIANTE/OSSERVAZIONI -**

#### **INDICE DELLE NORME PER L'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO SOGGETTE A VARIANTE**

**TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....**

<b>CAPO V – DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI.....</b>	<b>21</b>
Art.11 – Parametri urbanistici ed edilizi.....	
Art.13 – Distanza dalle strade .....	
Art.14 – Distanza minima dai confini.....	
Art.15 – Dotazione di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale.....	
Art.18 – Edilizia sostenibile/incentivi economici e urbanistici. Fonti rinnovabili di energia .....	

**TITOLO II – ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....**

<b>CAPO I – MODALITA' DI ATTUAZIONE.....</b>	
Art.19 – Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico.....	

**CAPO II – ARTICOLAZIONE DELLE CATEGORIE E DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO .....**

Art.24 – Interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. .....	
Art.25 – Ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. ....	
Art.27 – Addizioni Volumetriche. ....	

**CAPO III – DISPOSIZIONI PARTICOLARI .....**

Art. 30 – Opere Precarie.....	
Art. 31/bis - Disposizioni specifiche per gli adeguamenti degli immobili per le esigenze dei disabili	

**TITOLO III – TUTELA DEL TERRITORIO (GEOLOGIA E IDROGEOLOGIA) .....**

**TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI E DEI LUOGHI A STATUTO SPECIALE .....**

<b>CAPO I – LUOGHI A STATUTO SPECIALE .....</b>	<b>39</b>
Art.55 – Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature. ....	

**TITOLO V – LE INFRASTRUTTURE .....**

**TITOLO VI – IL MARE E LA COSTA .....**

<b>CAPO IV – L'ARENILE.....</b>	
Art.102 – Le disposizioni comuni per l'arenile.....	

<b>CAPO V – LA DISCIPLINA SPECIFICA DEI SETTORI DI ARTICOLAZIONE DELL'ARENILE.....</b>	<b>43</b>
Art.111 – Il Settore 8 – arenile delle baracche di ponente.....	
Art.114 – Il Settore 11– arenile delle baracche di levante .....	45

**TITOLO VII – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....**

**CAPO II – PATRIMONIO EDILIZIO .....**

Art.120 – Classe 3 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale.....	48
Art.121 – Classe 4 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico – testimoniale in rapporto al contesto urbano.....	
Art.122 – Classe 5 – edifici e/o Complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico testimoniale.....	
Art.123 – Classe 6 – edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi e di interesse architettonico o morfologico.....	
Art.124 – Classe 7 – Edifici Multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico .....	
Art.125 – Classe 8 - Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incorrenti con caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento.	
Art.126– Classe 9 – Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico..	
Art.127– Classe 10 – Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con i contesti insediativi	

## **TITOLO VIII – DISCIPLINA DELLE AREE URBANE.....**

<b>CAPO I – ISOLATI.....</b>	
Art.131 – Isolati. ....	
Art.132 – Isolati di riconversione funzionale. ....	
Art.133 – Isolati preordinati. ....	
Art.134 – Isolati produttivi.....	

## **CAPO II – TESSUTI INSEDIATIVI.....**

Art.135 – Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati. ....	71
Art.136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati .....	
Art.137 – Tessuti preordinati.....	
Art.138 – Tessuti del lungomare.....	
Art.139 –Tessuti con funzione prevalentemente produttiva.....	

## **CAPO III– DISCIPLINA DEL VERDE E DEI SUOLI PREVALENTEMENTE INEDIFICATI .....**

Art.140 – Disciplina del Verde. ....	
--------------------------------------	--

## **TITOLO IX – AREE PER USI SPECIALISTICI .....**

<b>CAPO I – USI E/O ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE O RICREATIVE .....</b>	
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. ....	
Art.146 – Aree per attività ricreative e/o culturali all’aperto.....	

## **CAPO IV – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEI SISTEMI E SUB-SISTEMI .....**

Art.160 – Il Sub- Sistema Territoriale del Bosco.....	
Art.161 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri.....	
Art.162 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema della Valle del Petraia e del Castello di Valli. ....	
Art.163 – Il territorio rurale nel Sub-Sistema di Connessione al Parco di Montioni.....	
Art.164 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema Agricolo Pedecollinare. ....	90
Art.165 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema Agricolo della Valle del Pecora. ....	
Art.166 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema Agricolo di Pianura. ....	

## **TITOLO X – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE .....**

<b>CAPO V – DISPOSIZIONI COMUNI.....</b>	
Art.174 – Annessi per aziende agricole con superfici inferiori ai minimi.....	
Art.177 – Recinzioni e accessibilità ai terreni. ....	

## **TITOLO XI – NORME TRANSITORIE E FINALI.....**

## **TITOLO XII – TABELLE RIASSUNTIVE DEL DIMENSIONAMENTO .....**

### **LEGENDA:**

stralciato : stralciato  
integrato : integrato

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO V – DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI

#### **Art. 11 – Parametri urbanistici ed edilizi.**

1. Gli indici urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione.

2. Ai fini della progettazione ed esecuzione delle opere, nel rispetto delle norme del presente Regolamento Urbanistico e delle leggi vigenti, è fatto riferimento ai seguenti simboli:

- 1- St = superficie territoriale**
- 2- S1 = superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria**
- 3- S2 = superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria**
- 4- Smi = Superficie minima d'intervento**
- 5- Sf = superficie fondiaria**
- 6- Sc = superficie coperta**
- 7- Sul = superficie utile linda**
- 8- Su/Sua = Superficie utile/Superficie utile abitabile**
- 9- Rc = rapporto di copertura**
- 10- Qrc = quota di riferimento convenzionale**
- 11- Hf = altezza fabbricato**
- 12- H = computo dell'altezza degli edifici esistenti**
- 13- Hp = altezza del piano**
- 14- Vf = volume del fabbricato**
- 15- Vp = volume del piano**
- 16- It = indice di fabbricabilità territoriale**
- 17- If = indice di fabbricabilità fondiaria**
- 18- Df = distanza minima fra fabbricati**
- 19 - Ros = Rapporto di occupazione del sottosuolo**

3. Le definizioni delle precedenti simbologie sono le seguenti:

- 1) St - Superficie territoriale.**
- 2) S1 - Superficie per opere d'urbanizzazione primaria.**
- 3) S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**
- 4) Smi - Superficie minima di intervento**
- 5) Sf - Superficie fondiaria**
- 6) Sc - Superficie coperta**

Misura in mq. l'area racchiusa entro la proiezione massima sul piano orizzontale del fabbricato e di eventuali costruzioni accessorie.

Sono escluse da tale computo: le tettoie, i porticati, le terrazze e i balconi le logge, le pensiline, nei limiti indicati al successivo punto 7.

In caso di edifici a destinazione produttiva sono escluse da tale computo le tettoie e le pensiline non eccedenti il 20% della superficie coperta.

#### **7) Sul = Superficie utile linda**

E' la somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale, vani ascensore, etc.

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- i porticati e logge aperti almeno su due lati con una profondità non superiore a mt. 2,00 lordi, calcolati al filo esterno del pilastro si intende per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso. Le logge con il lato minore superiore a ml 2,00 sono integralmente comprese nel calcolo della Sul;
- le terrazze e i balconi chiusi su tre lati di profondità non superiore a mt. 2,00 lordi. Quando la profondità di questi supera i 2, 00 ml, l'intera superficie del balcone è computata nel calcolo della sul.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

- le terrazze e i balconi a sbalzo; aventi aggetto non superiore a ml 2,00 dalle pareti esterne del fabbricato. I balconi a sbalzo con aggetto superiore a ml 2,00 sono integralmente compresi nel calcolo della Sul;

- pensiline a sbalzo con sporgenze non superiori a mt. 3,00 e fino ad una superficie massima di mq. 30;
- locali o parti di edificio strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaia e autoclave, vani alloggiamento tubazione di scarico fumi, contatori o altro) e comunque le parti di edificio che rientrano nella definizione di volumi tecnici;
- locali o parti di edificio previsti specificatamente dalle Norme del presente R.U. per le singole aree, classi di fabbricato, tessuti ed isolati, non ricompresi nei punti di cui sopra.

- i locali interrati e seminterrati come definiti successivamente;

- le autorimesse pertinenziali private, realizzate fuori terra nelle aree urbane e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale, purché con un'altezza non superiore a ml 2,50 misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;

- le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra, realizzate nel sottosuolo, anche ove eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale, purché con un'altezza non superiore a ml 2,50, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;

- le autorimesse pubbliche o ad uso pubblico, fuori terra o interrate, realizzate in applicazione degli standard urbanistici imposti da norme statali o regionali;

- le superfici adibite a cantine, intendendosi per cantine locali accessori non abitabili, posti al di sotto della Quota di riferimento convenzionale (Qrc), e con altezza non superiore a ml 2,50, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;

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

- i vani relativi ai volumi tecnici, interrati o posti oltre la copertura (scale, extracorsa ascensori e montacarichi, locali per impianti di riscaldamento o climatizzazione centralizzati, abbaini ed elementi consimili di accesso alla copertura, etc.) - ovvero realizzati fuori terra nei casi in cui per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza non possano essere ricavati all'interno della sagoma dell'edificio - delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;

- gli aggetti di carattere ornamentale o strutturale con sporgenza non superiore a ml 2,00;

- le scale esterne, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;

- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), anche provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;

- le intercapedini orizzontali o verticali con sola funzione igienico-sanitaria o tecnologica.

- gli scannafossi;

- i piccoli manufatti, uno per ogni lotto di proprietà, semplicemente appoggiati al suolo, con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza media<sup>3</sup> inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura, e s.u.l non superiore a mq 2,00;

- le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;

- le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci.

Sono altresì esclusi dal calcolo della Sul, quali incentivi urbanistici previsti dall'art.18 in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm, e comunque per la parte eccedente i minimi fissati dai Regolamenti Edilizio;

- i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

- le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

- tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia.

Limitatamente alle destinazioni d'uso commerciali, sono inoltre escluse dal calcolo della Sul:

- le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;

- le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora collocate in parcheggi coperti e/o in autorimesse pertinenziali (interrate o meno);

## 8) Su/Sua - Superficie Utile (Su)/Superficie utile abitabile (sua)

<sup>3</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale, cavedi, ecc.).

Gli interventi sia di nuova costruzione o effettuati sugli edifici del patrimonio edilizio esistente dell'intero territorio comunale, non possono comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.

Sono fatte salve le dimensioni degli alloggi inferiori alla superficie utile abitabile (Sua) suddetta che risultino già esistenti e legittimi, alla data del 31 gennaio 1983, (data con la quale è stato approvato il REC che ha stabilito tale dimensione minima).<sup>4</sup>

## 9) Rc - Rapporto copertura

## 10) Qrc - Quota riferimento convenzionale

## 11) Hf - Altezza del fabbricato

## 12) H - Computo dell'altezza degli edifici esistenti

## 13) Hp - Altezza del piano

## 14) Vf - Volume del fabbricato

## 15) Vp - Volume del piano

## 16) It - Indice di fabbricabilità territoriale

## 17) If - Indice di fabbricabilità fondiaria

## 18) Df - Distanza fra fabbricati

Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato e l'edificio prospiciente, esclusi gli aggetti delle coperture, le terrazze, i balconi e le pensiline a sbalzo con sporgenza inferiore a 2,00 ml lordi, nonché gli elementi decorativi. e l'edificio prospiciente.

Con riferimento a quanto disposto in materia dal Decreto Interministeriale n.1444 del 2.4.68, per le distanze fra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee si precisa quanto segue:

1) nei tessuti storici (ex zone omogenee A), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra edifici non possono essere di norma inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati, preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale;

2) per i nuovi edifici ricadenti nelle altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

4) Il rispetto delle distanze di 10 mt. tra pareti fintestrate ed edifici antistanti non si applica nei seguenti casi:

a) da fabbricati od a parti di essi, che risultassero eseguiti abusivamente o difformemente da autorizzazioni rilasciate, e per le quali l'Amministrazione Comunale non abbia già provveduto alla definizione del documento sanzionatorio, sostitutivo della demolizione;

b) ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);

c) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrapassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);

d) quando il manufatto antistante sia un box, od una semplice tettoia aperta o porticato aperto, o comunque qualsiasi manufatto di modeste dimensioni, ad un solo piano, destinato a garage o ripostiglio, o quando l'oggetto del permesso di costruire sia una pertinenza del fabbricato principale appartenente alla stessa proprietà;<sup>5</sup>

e) alle strutture di arredo urbano (chiostri, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);

f) ai manufatti completamente interrati;

g) ai volumi tecnici;

h) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.

i) alle parti degli edifici e alle strutture di cui all'Art.18 Punto 9.deroghe ai parametri edilizi ed urbanistici

<sup>4</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6 e dell'accoglimento della Osservazione n. 21

<sup>5</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

5) nelle aree di trasformazione (ex zone omogenee C), oltre ai 10 m. di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; fermo restando la distanza minima di 10 m. nel caso che una sola parete sia finestrata, dovrà essere altresì considerata come distanza minima quella pari all'altezza del fabbricato più alto nel caso che i fabbricati si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

Sono pareti finestrate quelle che presentino finestre e/o porte finestre per locali abitabili.

Per antistante si intende tutto quanto compreso nello spazio ottenuto ribaltando di 90 gradi su un piano orizzontale la proiezione della parete.

Per quanto riguarda le luci e le vedute, si rinvia agli art.900 e seguenti del Codice Civile.

#### **19) - Ros = Rapporto di occupazione del sottosuolo**

#### **Art. 12 – Recupero abitativo dei sottotetti e Volumi Tecnici**

#### **Art. 13 – Distanza dalle strade**

1. Per distanza della strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso, esclusi gli aggetti delle coperture i balconi e le pensiline a sbalzo nonché gli elementi decorativi, ed il ciglio della strada, come definito all'art. 2 del D.M. 01/04/68 (G.U. 13/4/68 n. 69) e dal nuovo codice della strada e successive modificazioni.

2. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel successivo comma nel caso che ciò sia espressamente consentito, dai piani attuativi e/o dalle relative schede di intervento.

3. Entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal filo stradale non potrà superare l'allineamento esistente o, in mancanza, mt. 5,00.

Fuori dal perimetro dei centri abitati vale quanto previsto dal D.M.01/04/68 e dal Nuovo Codice della Strada e successive modificazioni o se maggiori quelle previste dal Regolamento Urbanistico.

4. All'interno degli isolati produttivi e dei tessuti con funzione prevalentemente produttiva, disciplinati rispettivamente all'art. 134 e art. 139, delle presenti norme, la distanza minima dal filo stradale è fissata in ml 10,00.<sup>6</sup>

#### **Art. 14 – Distanza minima dai confini**

1. Per distanza minima dai confini s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti delle coperture i balconi e le pensiline a sbalzo nonché gli elementi decorativi, e il confine prospiciente.

~~2. Quando la costruzione su fondi confinanti non sia sul confine, quello che costruisce per primo deve mantenere ad una distanza minima di 5 ml. (o a una distanza maggiore ove esplicitamente indicata nei piani attuativi e/o relativi cedimenti di intervento) dal confine stesso, salvo che tra i confinanti sia stipulata una convenzione per atto pubblico o scrittura privata, trascritta nei registri immobiliari, in base alla quale venga assicurato in ogni caso il rispetto della predetta distanza minima, nel senso che una distanza minore osservata da uno dei confinanti deve essere compensata dall'impegno dell'altro confinante di osservare una maggiore distanza, di modo che sia mantenuta la distanza minima fra fabbricati.~~

~~2. Fatto salvo quanto diversamente disposto nei commi seguenti, negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, e ampliamento dei fabbricati esistenti nonché negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma esistente è prescritto a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti il rispetto della distanza minima assoluta di ml 5,00 dal confine del lotto di pertinenza.~~

~~All'interno degli isolati produttivi e dei tessuti con funzione prevalentemente produttiva, disciplinati rispettivamente all'art. 134 e art. 139, delle presenti norme, la distanza minima dai confini del lotto di pertinenza è fissata in ml 7,00.~~

~~3. Fermo restando il rispetto delle distanze minime tra fabbricati come indicato al precedente art. 11, punto 18 delle presenti norme, sono ammesse distanze dai confini del lotto di pertinenza inferiori a quelle indicate al precedente punto 2, nei seguenti casi:<sup>7</sup>~~

<sup>6</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

<sup>7</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

- all'interno delle zone assimilate ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme, alla ex Zona A del D.M. 1444/68, attualmente denominate tessuti storici ed edifici sparsi storizzati (art. 135), tessuti del lungomare (art. 138), Area RQ3a dell'EX Ilva, Piazza Sivieri, ove trova applicazione il codice civile;
- negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, per i quali risulti opportuno l'adeguamento agli allineamenti sul fronte strada dettata dagli edifici adiacenti;
- nelle restanti parti diverse dai tessuti storici ed edifici sparsi storizzati (art. 135), tessuti del lungomare (art. 138), Area RQ3a dell'EX Ilva, Piazza Sivieri di cui sopra, qualora, tra i confinanti, sia sottoscritto un apposito accordo, in forma di atto pubblico, debitamente registrato e trascritto, in base al quale venga assicurato in ogni caso il rispetto della predetta distanza minima fra fabbricati, nel senso che una distanza minore osservata da uno dei confinanti deve essere compensata dall'impegno dell'altro confinante di osservare una maggiore distanza, in modo che sia sempre garantita la distanza minima inderogabile fra i fabbricati.

4. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 11, punto 18 delle presenti norme in materia di distanze tra pareti finestrate, è consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza esclusivamente nei seguenti casi:

a) in aderenza ad un edificio esistente;

b) con una progettazione unitaria che preveda la costruzione sul confine anche nel lotto attiguo, ove quest'ultimo sia edificabile.

5. Non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà:

- le costruzioni con altezza massima (Hmax) non superiore a ml 2,50 destinate ad accessori, quali garages, centrali termiche, ripostigli, etc..

- le pareti ventilate, e gli extraspessori, con funzioni di contenimento energetico;

. le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali, anche se collocati a quota sopraelevata al piano di campagna.<sup>8</sup>

6. La distanza minima di 5 ml. dal confine deve essere rispettata anche al di sotto del Qrc, fatta salva la realizzazione di locali adibiti ad autorimessa privata ai sensi della L. 122/89 e s.m.i., se completamente interrati.

7. Le disposizioni del presente articolo possono non applicarsi in presenza di strumenti urbanistici preventivi attuativi convenzionati.

#### **Art. 15 – Dotazione di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale.**

1. Fatto salvo quanto precisato nelle presenti norme e nelle singole schede di indirizzo progettuale in merito ai progetti strategici dell'Amministrazione Comunale finalizzati alla realizzazione del sistema di parcheggi interrati, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è sempre ammesso e prescritto per tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

a) nuova edificazione;

b) ristrutturazione urbanistica;

c) sostituzione edilizia;

d) ampliamenti volumetrici di edifici esistenti comportanti incremento di superficie linda.

2. Per gli interventi di cui ai punti a,b,c,d, precedenti, le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:

a) residenza: 1 mq ogni ~~3 mq di superficie linda~~, 10 mc. di volume, garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare;

b) attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni mq di superficie linda.

c) commercio: vale quanto indicato all'art. 16 delle presenti norme.

d) attività direzionali: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie linda.

e) attività turistico – ricettive: 1 mq ogni ~~3 mq di superficie linda~~, 10 mc. di volume,<sup>9</sup> garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni camera o unità abitativa.

f) per gli ampliamenti alle attività turistico-ricettive esistenti, realizzati ai sensi delle presenti norme all'interno dell'U.T.O.E. della Città individuata dal P.S., la dotazione di parcheggio integrativo non è richiesta.

3. Fermo restando quanto sopra stabilito è comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo.

<sup>8</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

<sup>9</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

4. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale su aree pubbliche o ad uso pubblico.

**Art. 16 – Dotazione di parcheggio per la sosta stanziale e sosta di relazione per le funzioni commerciali.**

**Art. 17 – Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.**

**Art. 18 – Edilizia sostenibile/incentivi economici e urbanistici. Fonti rinnovabili di energia**

**a) Edilizia sostenibile/incentivi economici e urbanistici.**

1. Le presenti norme disciplinano e incentivano gli interventi di edilizia sostenibile che presentano caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Gli interventi di trasformazione edilizia devono raggiungere livelli di qualità energetico – ambientale degli spazi scoperti e di quelli edificati, al fine di renderli compatibili con le esigenze antropiche e con l'equilibrio delle risorse ambientali.

La qualità insediativa ed edilizia deve pertanto essere l'obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che consideri:

- la compatibilità ambientale;
- la ecoefficienza energetica;
- il comfort abitativo;
- la salvaguardia della salute dei cittadini.

**2.Campo di applicazione.**

Rientrano nell' ambito di applicazione delle presenti norme gli interventi di iniziativa privata relativi a:

- Piani attuativi
- Nuove costruzioni
- Ristrutturazioni dell'intero organismo edilizio

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovranno sempre assicurare la compatibilità della messa in opera degli impianti solari termici con l'esistenza di eventuali vincoli paesaggistici o vincoli sul patrimonio edilizio esistente derivanti dalle leggi statali.

**3.Sstrumenti.**

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 ampliamento una-tantum su un solo fabbricato, previsti dalle presenti Norme, che utilizzino il volume disponibile:*

- dovranno essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano, con riferimento alla climatizzazione, la classe "A" sulla parte di edificio oggetto di ampliamento, ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni.*
- dovranno esserne certificate (dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato) le relative tecniche costruttive, il rispetto degli indici di prestazione energetica, con la comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 86, comma 1, della l.r. 1/2005;*
- non potrà essere certificata l'abitabilità o l'agibilità dell'ampliamento realizzato in mancanza dei suddetti requisiti.<sup>10</sup>*

**b) FONTI RINNOVABILI DI ENERGIA.**

1. Il Regolamento Urbanistico promuove la massima diffusione delle fonti rinnovabili di energia, e al fine di facilitare l'applicazione normativa, sintetizza negli articoli seguenti criteri e modalità di applicazione in relazione alle caratteristiche e potenza dell'impianto eventualmente proposto.

2. Per la localizzazione degli impianti di competenza Regionale, le presenti norme in applicazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale , determinano i seguenti criteri insediativi:

- evitare di incidere dal punto di vista visivo con le configurazioni dei paesaggi;

<sup>10</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 12/bis

- evitare di interferire con usi del suolo di pregio agroalimentare o ambientale;
- Non ammettere impianti nell'area individuate dal Piano Strutturale quale Sistema Territoriale del Bosco che include il Parco Interprovinciale di Montioni.
- Non ammettere impianti nell' area della Riserva Naturale Integrale di Poggio Tre cancelli; nell' area della Riserva Naturale di popolamento animale "La Marsiliana" e nell'area di Poggio Speranza;
- Non ammettere impianti nel sistema delle aree protette, delle "Bandite di Scarlino" (Sito di Interesse Regionale – S.I.R. – B21 Bandite di Follonica – IT 51 90102) e quello di Poggio Tre Cancelli (Zona di Protezione Speciale Z.P.S. – IT 51 90004);

Tali criteri si applicano anche alle linee elettriche aeree di III classe (alta tensione: 132 e 320 kV).

3. Nei commi seguenti , compatibilmente con le regole insediative di altra natura fornite dal Piano Strutturale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sono determinati i criteri e le soluzioni per l'orientamento degli insediamenti ai fini della più conveniente utilizzazione delle fonti rinnovabili, del risparmio energetico e dell'ottimizzazione del microclima.

4. In termini **quantitativi** sono distinti due diversi livelli di produzione:

A. **Impianti di produzione per autoconsumo**, dimensionati entro i limiti di potenza necessari alla conduzione di qualsiasi attività ed uso (attività agricola, artigianale, commerciale ect). Sono comunque considerati per autoconsumo tutti gli impianti fotovoltaici installati a copertura di edifici, pensiline, tettoie legittimamente esistenti. Le soglie dimensionali per la definizione degli impianti per autoconsumo connesse all'agricoltura presentati mediante un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) da parte dell'Imprenditore Agricolo professionale (I.A.P.).

B. **Impianti eccedenti tali limiti**, da considerarsi comunque **centrali elettriche e termiche** vere e proprie, *tra* le quali sono da comprendere anche quelle realizzate come attività connessa all'agricoltura. Le soglie dimensionali per la definizioni degli impianti eccedenti l'autoconsumo sono quelle stabilite dal PTC.

5. In termini **qualitativi** le **Fonti Energetiche Rinnovabili (F.E.R.)** sono distinte in:

- a) fonte eolica;
- b) fonti idroelettriche;
- c) fonti geotermiche;
- d) fonte solare (termica e fotovoltaica);
- e) biomasse

6. Di seguito sono individuati i criteri progettuali e localizzativi per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (F.E.R.):

#### **a1.) Fonte Eolica per autoconsumo.**

- E' consentita ovunque l'installazione di micro-aerogeneratori per autoconsumo integrati negli edifici.
- E' consentita ovunque l'installazione di aerogeneratori per autoconsumo con altezza al rotore non superiore ai m 12 , con l'accorgimento di privilegiare, a parità di condizioni di vento, le localizzazioni di minor impatto percettivo, ma al di fuori dei seguenti ambiti:
  - l'ambito corrispondente nel PTC alla A.M.T. definita C. coste
  - l'ambito corrispondente alla Riserva Naturale Integrale di Poggio Tre cancelli; alla Riserva Naturale di popolamento animale "La Marsiliana" e all'area di Poggio Speranza;
  - l'ambito corrispondente al sistema delle aree protette, delle "Bandite di Scarlino" (Sito di Interesse Regionale – S.I.R. – B21 Bandite di Follonica – IT 51 90102) e quello di Poggio Tre Cancelli (Zona di Protezione Speciale Z.P.S. – IT 51 90004);
  - le aree contigue alle riserve naturali, alle ARPA, e ai corridoi biologici come individuati dal Piano Strutturale;
  - le aree di emergenza archeologica e la relativa fascia di rispetto;
  - gli ambiti di tutela dei monumenti, e delle emergenze storiche individuate dal Piano Strutturale;
- E' consentita l'installazione di aerogeneratori per autoconsumo con altezza al rotore compresa fra i 12 e i 26 metri escludendo, in aggiunta a quelli elencati al punto precedente, i seguenti ambiti:
  - Sub-sistema della valle del Petraia e del castello di Valli;

#### **a1.) Fonte Eolica per centrali.**

#### **b) Fonte idraulica.**

#### **c) Fonti Geotermiche.**

Lo sfruttamento delle fonti geotermiche deve garantire l'assenza di ogni rischio di esaurimento dei singoli bacini geotermici. A tal fine, per ogni singolo intervento dovranno essere presentati progetti specifici finalizzati a verificare lo stato e il mantenimento della risorsa.

Nuove centrali Geotermiche, sono ammesse solo ed esclusivamente nei comuni e negli ambiti definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Sulla base delle prescrizioni del PTC è consentito nel territorio comunale solamente lo sfruttamento della risorsa geotermica a bassa entalpia;

**d1) Fonte solare, distinta in termico e fotovoltaico, per autoconsumo e per attività connessa dell'impresa agricola nel territorio rurale.**

**d2) Fonte solare, distinta in termico e fotovoltaico, per centrale.**

**e) Biomasse.**

## **TITOLO II – ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **CAPO I – MODALITA' DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 19 – Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico.**

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:

- Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, secondo le varie tipologie indicate nelle presenti norme. Nei Piani Attuativi sono compresi i Piani Particolareggianti;
- interventi urbanistico-edilizi diretti, sulla base di specifico titolo abilitativo. In alcuni casi, dettagliatamente indicati nelle norme, tale intervento potrà essere subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
- P.M.A.A.(con valore o meno di Piano Attuativo), come disciplinati nel titolo delle presenti norme dedicato al territorio rurale;
- interventi soggetti a semplice comunicazione;

E' altresì prevista l' attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di :

- Piani Complessi di Intervento o di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, secondo quanto specificato nelle presenti norme.
- Piano Unitario di Intervento, in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti.

2. Le schede normative e di indirizzo progettuale, il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato alle presenti norme, riportano le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi", e le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi", individuando anche le modalità di attuazione degli interventi.

3. Fatte salve specifiche disposizioni dettate dalle presenti norme e/o contenute nelle singole schede per particolari fattispecie, sugli immobili e le "Aree CP / edificazione di completamento" si opera mediante intervento urbanistico-edilizio diretto.

4. Per interventi di trasformazione e/o di riqualificazione che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati è facoltà dell'Amm.ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Piani Complessi di Intervento, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio. Tali Piani sono di norma riferiti a trasformazioni urbanistiche per le quali si rendano necessarie verifiche di fattibilità economico-finanziaria degli interventi, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie dell'Amm.ne Comunale. Ogni Piano Complesso di Intervento può comprendere una o più delle aree TR o RQ di cui al punto 2.L'adozione e successiva approvazione del Piano Complesso di Intervento nel rispetto di quanto sopra specificato ed in attuazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico non costituisce variante urbanistica.

5. Per interventi di riqualificazione e/o di recupero che si caratterizzino per una pluralità di funzioni, di tipologie di intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private, è altresì facoltà dell'Amm.ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio. Ogni Programma complesso di Riqualificazione Insediativa può comprendere una o più delle aree "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi", ovvero una o più delle aree soggette a recupero e riqualificazione dalle presenti norme. L'adozione e successiva approvazione di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa nel rispetto di quanto sopra specificato ed in attuazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico non costituisce variante urbanistica.

6. In merito alla individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente operata dallo strumento urbanistico, è stabilito che, i Tessuti storici e i Tessuti consolidati come individuati nelle presenti norme e rappresentati graficamente alla TAV. 2 del R.U., oltre alle aree "RQ di riqualificazione degli assetti insediativi" individuate nelle singole schede indicate alle presenti norme, costituiscono anche zone assoggettabili a piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, proprio per le particolari condizioni di degrado, tali da rendere opportuno in taluni casi il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio stesso .

7. Le zone assoggettabili a piano di recupero indicate dei Tessuti Storici e Consolidati comprendono pertanto i singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree. Tali piani di recupero possono essere attuati:

a) dai singoli proprietari di immobili e di aree, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati;

b) dall' Amministrazione Comunale, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi di interventi da eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di rilevante interesse pubblico, per l'adeguamento delle urbanizzazioni, per gli interventi da attuare, a seguito di cessione volontaria, espropriaione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo.

8. I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

## **Art.20 – Piani Attuativi.**

## **Art.21 – Aree soggette a perequazione e compensazione urbanistica.**

## **Art.22 – Nuova edificazione residenziale con finalità sociali.**

## **Art.23 – Interventi urbanistici diretti.**

# **CAPO II – ARTICOLAZIONE DELLE CATEGORIE E DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

**Art. 24 – Interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.**

### **1. Interventi di manutenzione ordinaria**

1.1.Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di parti degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, e non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici, né al rinnovo o la sostituzione di parti strutturali dell'edificio.

Sono opere di manutenzione ordinaria:

- a)** la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- b)** la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, sempre che vengano conservate le caratteristiche esistenti e non vengano alterati gli elementi architettonici o decorativi, i colori e i materiali;
- c)** gli interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio, purché gli interventi non comportino la costruzione ex novo di locali igienici e tecnologici; i seguenti impianti tecnologici, esistenti:
  - impianti di riscaldamento o raffreddamento;
  - impianto elettrico;
  - impianto idrico;
  - impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
  - impianti igienico-sanitari;
  - impianti di ascensore o montacarichi,
- d)** la costruzione, il rifacimento e la sostituzione di pavimenti e/o rivestimenti interni in edifici non soggetti a tutela del D.Lgs.42/04 (ex D.Lgs.490/99 ex Legge 1089/39);
- e)** l'apertura e chiusura di vani porte, della larghezza non superiore a mt.1,00 all'interno di singole unità immobiliari, senza variazione del numero dei vani;
- f)** la sostituzione ed il rifacimento di infissi interni;
- g)** la sostituzione ed il rifacimento di infissi esterni eseguiti con materiali caratteri e colori non diversi da quelli esistenti;
- h)** il rifacimento e la riparazione del manto di copertura eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
- i)** il rifacimento e la riparazione dell' isolamento, con materiali e caratteri non diversi da quelli esistenti;
- I)** il rifacimento e la riparazione di intonaci e coloriture esterne eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
- m)** il rifacimento e la riparazione di pavimenti o rivestimenti esterni, eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
- n)** la sistemazione degli spazi esterni, ivi comprese le aree verdi, che non comporti opere murarie o rimodellamenti del terreno;

o) la messa in opera di tende frangisole esclusivamente di tipo estensibile, avendo cura di avere come quadro di riferimento il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio.

## **2. Interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili**

### **2.1 Comprendono opere quali:**

- rifacimento di intonaci e coloriture con tecniche e/o tonalità cromatiche sensibilmente diverse alle preesistenti;
- riparazione e rifacimento di infissi e/o inferriate secondo materiali, sezioni, e scansioni sensibilmente diverse da quelle preesistenti;
- smontaggio e rifacimento del manto di copertura con materiali aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti;
- rinnovo, rifacimento o installazione di materiali di isolamento o coibentazione comportanti mutamento dell'aspetto esteriore dell'edificio.

2.2. Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al presente articolo devono essere progettati ed eseguiti in conformità delle presenti norme in funzione della classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico a ciascun edificio e/o complesso edilizio del centro storico, nonché con le eventuali previsioni del Regolamento Edilizio.

## **3. Interventi di manutenzione straordinaria.**

### **3.2.- opere interne:**

### **3.3.- opere esterne:**

## **4. Interventi di restauro e di risanamento conservativo.**

## **Art. 25 – Ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.**

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono articolati come di seguito specificato.

### **1.1.Ristrutturazione edilizia 'R1'.**

### **1.2.Ristrutturazione edilizia 'R2'.**

### **1.3.Ristrutturazione edilizia 'R3'.**

### **1.4.Ristrutturazione edilizia 'R4'.**

Sono gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione la realizzazione di un organismo edilizio del tutto assimilabile a quello preesistente quanto a:

- ~~modalità costruttive;~~
- ~~caratteristiche dei materiali, che devono risultare dello stesso tipo o comunque di tipo analogo a quelli preesistenti, nel rispetto delle eventuali prescrizioni dottate dal Regolamento Edilizio;~~
- ~~sagoma o ingombro planivolumetrico, fatto salvo esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;~~
- ~~area di sedime.~~<sup>11</sup>

## **3. Sostituzione edilizia.**

3.1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

## **4. Ristrutturazione urbanistica**

<sup>11</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

4.1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edili, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

4.2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi dalle presenti norme sono disciplinati nelle schede di dettaglio "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi".

4.3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono altresì attuabili nelle aree di cui art. 19, comma 6 e seguenti a seguito di presentazione di singoli piani di recupero.

#### **Art. 26 – Addizioni Funzionali.**

#### **Art. 27 – Addizioni Volumetriche.**

1. Le aggiunte agli organismi edili esistenti che non presentino le caratteristiche specificate al precedente articolo sono identificate come "addizioni volumetriche". Tali addizioni, ove consentite dal Regolamento Urbanistico, consistono in aggiunte agli organismi edili esistenti che:

- sono collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'edificio di riferimento;
- rispettano i limiti e parametri fissati dal Regolamento Urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), etc.- nonché i limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto), nonché i limiti fissati dallo strumento urbanistico per il frazionamento in più unità immobiliari; che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.

2. Le addizioni volumetriche, a seguito della determinazione del volume urbanistico legittimo e del numero massimo di unità immobiliari realizzabili ad uso abitativo riferibili allo stato attuale, possono comportare, la eventuale modifica, contestuale o successiva, della destinazione d'uso della/e unità immobiliare/i di riferimento; nonché la eventuale formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari;

3. Le addizioni volumetriche, sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti. Possono essere ricomprese in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente

4. Le "addizioni volumetriche" consentite dal Regolamento Urbanistico rientrano nei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo.

### **CAPO III – DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

#### **Art. 28 – Interventi pertinenziali.**

#### **Art. 29 – Immobili meritevoli di tutela per motivazioni di carattere storico, culturale, architettonico od estetico.**

#### **Art. 30 – Opere Precarie**

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

1. Il presente articolo coordina le norme e disciplina la realizzazione di gazebo a servizio delle attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande. Sono esclusi dalla disciplina del presente articolo le installazioni delle opere precarie, inerenti mercati settimanali e manifestazioni, e le opere precarie su suolo privato, dirette a soddisfare obiettive esigenze, stagionali, contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare delle necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni.

Il presente articolo coordina le norme e disciplina la realizzazione di gazebo a servizio delle attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande. Sono esclusi dalla disciplina del presente articolo le installazioni delle opere precarie, inerenti mercati settimanali e manifestazioni, e le opere precarie su suolo

*privato, dirette a soddisfare obiettive esigenze, stagionali, contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare delle necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni.*

## 2. A tal fine 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 che per sua stessa natura risulti destinata a soddisfare necessità contingenti, limitata puntualmente nel tempo.

2.2) Gazebo: struttura verticale astiforme, con copertura in tela, aperta su tutti i lati. Possono essere installati, secondo le modalità determinate dal presente regolamento, negli spazi esterni alle attività ammesse.

2.3) Dimensionamento ammissibile e verifica degli standards urbanistici: Ai fini del corretto inserimento nella pianificazione comunale, è stato valutato nella presente disciplina, la verifica degli standards ammissibili calcolati nel rispetto del Decreto Ministeriale 1444/68 in relazione agli ampliamenti della superficie utile londa delle attività ammesse all'installazione dei Gazebo, in quanto l'uso continuativo degli stessi nell'arco temporale ammesso dalla presente disciplina, produce comunque aumento di carico urbanistico,

2.4) ambiti urbani unitari: vie, isole pedonali o isolati dove è alta la presenza di attività commerciali. In tali ambiti, è disciplinata, insieme all'inserimento delle opere precarie, anche la eventuale sistemazione degli elementi di arredo e di complemento urbano, connessi all'oggettistica legata alle funzioni di tipo commerciale. Tali interventi, potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata, con l'obiettivo di affrontare in modo coordinato e omogeneo l'inserimento dei gazebo con gli eventuali elementi di arredo e di complemento urbano.

2.5) attività ammesse all'installazione dei gazebo: solo esclusivamente quelle che esercitano attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande.

## 2.6) Area di installazione:

- su suolo privato, a cura delle attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande,
- su suolo pubblico, a cura dei pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, o a seguito di progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale.

## 3. L'installazione dei gazebo può avvenire:

a) a cura delle singole attività private che possono installarli su aree private in proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo , nel rispetto dei parametri dimensionali determinati dal Regolamento Urbanistico e riportate al Capo I "Tessuti insediativi prevalentemente residenziali"

b) a cura delle singole attività private che possono installarli sul suolo pubblico o aree private ad uso pubblico per le quali il Comune abbia comunque titolo ove concesso dall'Amministrazione Comunale nel rispetto delle modalità riportate nel presente articolo;

**B) Gazebo istallati a servizio delle singole attività ammesse dalla presente disciplina, su aree private in proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo.**

**C) Gazebo, istallati su suolo pubblico o aree private ad uso pubblico per le quali il comune abbia comunque titolo.**

## D) Individuazione degli ambiti urbani.

1. La tavola allegata al quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico, individua, gli ambiti urbani scomposti in:

- d.1) ambito di Via Roma e Via Amorotti;**
- d.2) ambito del Centro Urbano;**
- d.3) ambito della città insediata e ambiti urbani unitari;**

### **d.1) Ambito di Via Roma e Via Amorotti:**

L'Ambito è costituito dalle vie comprese nel perimetro delimitato da Via Roma, Piazza Sivieri, Via Amorotti e i fabbricati posti in angolo con queste nelle vie Petrini, Colombo, Martiri della Nicciola, Giacomelli, Bertani e Zara, Albereta, Via Biocchetti, Piazza V. Veneto, Via Marconi, Via Fratti, Piazza del Popolo, Via Zava, Piazza XXV aprile, Viale Carducci, Via Amorotti,<sup>12</sup> come rappresentato nella Tavola allegata al quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico

<sup>12</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 5

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.

Per l'ambito di Via Roma e Via Amorotti, 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, registrato e documentato dal quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico.

Per quanto sopra, la presente disciplina non ammette, nell'ambito di Via Roma e Via Amorotti, ulteriori installazioni di gazebo.

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

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

**E) Installazione di gazebo su suolo pubblico o aree private ad uso pubblico per le quali il Comune abbia comunque titolo: definizione delle modalità costruttive, tipologia, dimensioni, sistemi di fissaggio e temporalità .**

1. Su suolo pubblico o aree private ad uso pubblico per le quali il Comune abbia comunque titolo, le caratteristiche del gazebo devono garantire la facile rimozione alla scadenza del periodo prefissato. Le nuove istanze finalizzate alla installazione dei gazebo, devono rispettare, le seguenti modalità costruttive, con particolare riferimento:

1. alla tipologia;
2. alle dimensioni;
3. ai sistemi di fissaggio al suolo;
4. alla temporalità;
5. alle prescrizioni particolari;

##### 1.1. Tipologia:

I gazebo devono essere costituiti da una struttura verticale astiforme, di forma quadrata o rettangolare con copertura in tessuto a capanna o padiglione, con quattro sostegni e piastre di base realizzate in materiale metallico o ligneo di color grigio ghisa.

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

Nei gazebo dell'ambito di Via Roma e Via Amorotti, non sono ammesse pedane in legno. Negli altri ambiti sono ammesse le pedane in legno sotto il gazebo soltanto al fine di assecondare le pendenze della viabilità pedonale.

Non è concessa l'installazione di vasi o separazioni di alcun genere fra la zona dell'esercizio commerciale ed il resto della strada, fatta eccezione per la collocazione di pannelli laterali di altezza massima da terra di ml. 1,60, rimovibili, di materiale trasparente ed infrangibile con struttura metallica color grigio ghisa, direttamente correlati all'utilizzo eventuale di funghi calorifici,e/o elementi scaldanti.

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.

Le tende verticali devono garantire la completa sicurezza per la visibilità della strada, nonché la piena conformità alle prescrizioni dettate dal codice della strada.<sup>13</sup>

I funghi calorifici, sono consentiti in appoggio ed all'interno dell'area di occupazione dei gazebo. Le forme ed i materiali dei pannelli dovranno armonizzarsi con quelle del gazebo e del contesto ambientale.

La gamma dei colori delle tende a copertura dei gazebo è quella dell'ecru e dei colori pastello, in armonia con le caratteristiche cromatiche del contesto ambientale.

Non sono ammesse occupazioni di suolo pubblico costituite solamente dalla pedana con tavoli.

##### 1.2. Dimensioni:

In assenza di viabilità e/o aree di parcheggio, i gazebo possono avere dimensione esterne massime fino a ml. 3,50x3,50, pari ad una superficie netta massima di 12,25 mq. L'altezza di gronda massima, misurata dal piano stradale, è determinata in cm. 230. L'altezza al colmo massima, misurata dal piano stradale, è determinata in cm 250

I gazebo installati in prossimità di strade pubbliche,o in presenza di aree destinate al parcheggio, lineare e parallelo al senso di marcia, non possono avere dimensioni superiori in larghezza a quelle di un posto auto, pari a circa a ml. 2,00 . La superficie netta massima è fissata anche per questa tipologia in mq 12,25. L'altezza di gronda anche in questo caso, misurata dal piano stradale, è determinata in cm. 220. L'altezza al colmo massima, misurata dal piano stradale, è determinata in cm 250

<sup>13</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 18

Il Gazebo, non potrà eccedere comunque il fronte prospiciente l'attività alla quale afferisce e non potrà inibire l'uso di più di tre posti auto.

La superficie d'ingombro del gazebo deve rimanere all'interno della linea interna o area interna di stallo.

Il gazebo, nelle condizioni particolari di sistemazione delle aree a parcheggio a pettine od oblique rispetto al senso di marcia, potrà essere installato comunque prospiciente e parallelo al fronte dell'attività, a condizione che venga comunque garantita la sicurezza e la circolazione stradale nel pieno rispetto del nuovo codice della strada.

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

Non è ammesso alcun tipo di fissaggio permanente o provvisorio a pavimento, ma dovranno essere ancorati mediante elementi di zavorra, quali ad esempio basi che dovranno essere rivestite in ferro, sormontate da fioriere non in materiale plastico, di dimensioni contenute. Potrà anche essere previsto l'eventuale fissaggio a pedana, soltanto per gli ambiti diversi da Via Roma e Via Amorotti, ove le stesse sono ammesse al fine di assecondare le pendenze della viabilità pedonale.

#### 1.4. Temporalità:

Per le attività di pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, è consentita l'installazione dei gazebo per un periodo continuativo di anni 5, secondo le modalità procedurali stabilite ai commi precedenti.

Alla scadenza del periodo temporale ammesso o della concessione di suolo pubblico i gazebo, per le attività di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, devono essere totalmente rimosse con rimessione in pristino dell'area occupata in virtù del titolo concessionario entro e non oltre il termine di 10 giorni dalla scadenza del titolo abilitante l'occupazione del suolo pubblico. La permanenza sul territorio oltre il periodo autorizzato costituirà ad ogni effetto abuso edilizio perseguibile e sanzionabile ai sensi delle norme repressive sugli abusi.

#### 1.5. Prescrizioni particolari:

Fermo restando il pieno rispetto delle disposizioni del codice della strada, i gazebo dovranno essere installati ad almeno ml 5,00 di distanza da incroci stradali.

Le aree oggetto di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico con gazebo:

- non potranno in alcun modo superare la superficie massima di due moduli: cioè pari a 24,50 mq
- non potranno eccedere il fronte prospiciente l'attività alla quale afferiscono;

Sono da escludere le occupazioni di suolo pubblico frontali e/o contrapposte ad attività già esistenti che usufruiscono di spazi all'aperto.

Dovrà sempre rimanere lungo le vie pubbliche anche se pedonali:

- una carreggiata libera e idonea a consentire il passaggio eventuale di mezzi di soccorso;
- un passaggio pedonale continuo e libero, largo almeno ml. 1,50 e/o corrispondente al marciapiede esistente posto fra l'esercizio pubblico e la struttura temporanea.

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

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

#### H) Installazione di gazebo a servizio di manifestazioni.

#### I) Obblighi degli interessati titolari.

#### I) Sanzioni secondo le norme repressive degli abusi

#### L) Norme transitorie

#### M) 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 in uno dei due periodi stagionali definiti temporalmente dal 15 aprile al 15 ottobre e dal 16 ottobre al 14 aprile;
- per i gazebo, nel rispetto della superficie massima definita dalle presenti norme ma con tipologie di cui al successivo comma 2, la possibilità di installazione è ammessa soltanto per il periodo stagionale dal ~~15 aprile al~~

~~15 ottobre primo marzo al trenta ottobre, fermo restando comunque il termine massimo di sei mesi di permanenza.~~<sup>14</sup>

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 ijn 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.31 – Deroghe al Regolamento Urbanistico

### Art. 31 bis – Disposizioni specifiche per gli adeguamenti degli immobili per le esigenze dei disabili

#### 1. Disposizioni generali e Finalità.

a) I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione parziale o completa di interi edifici, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli stessi, nel rispetto dei principi fondamentali desumibili dalle specifiche Leggi Regionali e Statali e i relativi regolamenti di attuazione.

b) Fermo restando quanto sopra precisato, le presenti disposizioni, favoriscono gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente:

- con la finalità di migliorare la vita di relazione e di partecipazione alle attività sociali da parte delle persone con disabilità;
- con la finalità di consentire il superamento delle barriere architettoniche e l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

#### 2. Beneficiari.

a) Possono beneficiare della possibilità di effettuare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le persone con disabilità, che risultino residenti nell'immobile oggetto di intervento, riconosciute invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 104/1992, o riconosciuti con una invalidità civile **superiore al 75 per cento** ai sensi della legge 15 ottobre 1990 n. 295 "Modifiche ed integrazioni all'articolo 3 del D.L. 30 maggio 1988, n. 173, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 luglio 1988, n. 291, e successive modificazioni, in materia di revisione delle categorie delle minorazioni e malattie invalidanti.

b) L'accertamento dell'Handicap grave, relativo alla minorazione, alle difficoltà, alla necessità dell'intervento assistenziale permanente e alla capacità complessiva individuale residua, di cui articolo 3 della L. 104/92, sono effettuati dalle unità sanitarie locali mediante le commissioni mediche di cui all'articolo 1 della legge 15 ottobre 1990, n. 295 e s.m.i., che sono integrate da un operatore sociale e da un esperto nei casi da esaminare, in servizio presso le unità sanitarie locali.

#### 3. Interventi edilizi

a) I beneficiari, in possesso dei requisiti descritti precedentemente, possono presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo per l'esecuzione dei seguenti interventi edilizi:

- eliminazione delle barriere architettoniche che comportino la realizzazione di rampe ed ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino anche la sagoma dell'edificio;
- ristrutturazione edilizia finalizzata all'eliminazione delle barriere architettoniche, che può comportare un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, anche con modifiche di volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, nonché mutamento nella destinazione d'uso;
- eliminazione delle barriere architettoniche anche su immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, nonché su immobili aventi valore storico - architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, previo preventivo parere o autorizzazione secondo le disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e dalle ulteriori disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali previste dalla legislazione vigente.

b) L'istanza:

- deve essere presentata con riferimento all'immobile ove risulta residente il disabile.

<sup>14</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 10 – Fabbri Marco.

- può essere presentata direttamente dal disabile o da coloro che li abbiano a carico o dai soggetti che li assistono o li rappresentano secondo le norme del codice civile.

#### **4. Ampliamenti una tantum ammessi sugli immobili abitati da persone con disabilità.**

a) Nel rispetto di quanto previsto nei punti precedenti, sono consentiti interventi edilizi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino ad un massimo di 120 mc del volume (pari a 40 mq di superficie utile lorda) già esistente all'entrata in vigore delle presenti disposizioni e legittimata da titoli abilitativi. L'altezza massima interna dell'ampliamento è stabilita in tre metri.

b) Tali interventi edilizi sono consentiti, nel pieno rispetto delle prescrizioni riportate successivamente e si attuano anche in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, per una sola volta, limitatamente ad un singolo intervento per nucleo familiare.

c) Gli interventi edilizi che usufruiscono dell'ampliamento descritto precedentemente, e che siano soggetti al preventivo parere della Commissione Edilizia Comunale, sono sottoposti anche alla valutazione di compatibilità fra l'Handicap accertato e l'ampliamento una tantum richiesto.

A tal scopo, ai sensi dell'art. 4, punto 19 del Regolamento Edilizio Comunale, alle riunioni della Commissione Edilizia, potrà essere invitato un ulteriore membro componente in servizio presso le unità sanitarie locali costituito da un medico o un operatore sociale o un esperto delle casistiche di individuazione dell'Handicap riconosciute dalla L. 104/92.

Tale componente aggiunto esprime, senza diritto di voto, il proprio parere consultivo di compatibilità fra l'ampliamento richiesto e l'Handicap accertato.

Qualora il componente aggiunto sia impossibilitato a partecipare alla convocazione della commissione edilizia, il parere consultivo, può essere inviato per iscritto e conservato agli atti della istanza.

d) Il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, non è dovuto per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, ai sensi art. 124 della L.R.T. 1/05 e s.m.i.

e) Con gli interventi di cui al comma precedente non è ammesso procedere alla modifica successiva della destinazione d'uso, al frazionamento in più unità immobiliari e alla vendita o affitto a soggetti che non siano persone con disabilità almeno pari a quella del beneficiario che ha ottenuto l'ampliamento. A tal proposito, all'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, sulle volumetrie realizzate, è istituito a cura del titolare del permesso un vincolo di **durata decennale**, da trasciversi presso la conservatoria dei registri immobiliari, ove siano riportati tali obblighi.

f) Gli interventi edilizi sono realizzati su edifici abitativi identificati nei tessuti insediativi sotto riportati per i quali il RU prevede almeno la possibilità di effettuare la ristrutturazione edilizia di cui all'art.79 della LRT 1/05 e art. 25 delle norme di attuazione del RU. Detti interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati stabilite dal RU e a condizione che gli edifici siano collocati:

- nei Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati, esclusivamente per le classi dalla numero 3 alla numero 10 (articoli 121- 127 delle norme di attuazione del RU);
- nei Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati (art. 136 delle norme di attuazione del RU);
- nei Tessuti Preordinati (art. 137 delle norme di attuazione del RU);
- in edifici di civile abitazione ubicati nei Tessuti con funzione prevalentemente produttiva ( art.139 delle norme di attuazione del RU );
- in edifici a destinazione residenziale ubicati nel territorio rurale (titolo X delle norme di attuazione del RU);

g) Restano fermi, per gli interventi edilizi precedentemente descritti, le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali, la normativa vigente sulle distanze dalle strade, sulle distanze dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nonché gli eventuali vincoli igienico-sanitari che vietano ogni tipo di nuova edificazione, e il rispetto il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica;

#### **5 . Documentazione.**

a) La domanda per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve essere corredata da:

- una certificazione medica rilasciata dall'azienda ULSS, attestante la situazione di handicap grave, già rilasciata o in attesa di rilascio, relativa alla persona ivi residente;
- una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto, che attesti l'impossibilità tecnica di reperire spazi adeguati nell'ambito dell'edificio di residenza;
- il progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento, nel rispetto della normativa vigente.

b) All'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, sulle volumetrie realizzate ai sensi del comma 3, è istituito a cura del titolare del permesso **un vincolo di durata decennale**, da trasciversi presso la conservatoria

dei registri immobiliari, di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti che non siano persone con disabilità.

## **6. Divieto di cumulabilità degli interventi.**

a) Gli interventi di ampliamento una tantum sul patrimonio edilizio esistente effettuati in attuazione delle presenti disposizioni non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dal Regolamento Urbanistico sui medesimi edifici.

## **TITOLO III – TUTELA DEL TERRITORIO (GEOLOGIA E IDROGEOLOGIA)**

## **TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI E DEI LUOGHI A STATUTO SPECIALE**

### **Art. 52 – Invarianti Strutturali e Luoghi a statuto speciale/contenuti e finalità**

#### **CAPO I – LUOGHI A STATUTO SPECIALE**

##### **Art. 53 – Luogo a Statuto Speciale del tombolo delle dune e delle pinete.**

##### **Art. 54 – Luogo a Statuto Speciale della fattoria n. 1.**

##### **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 prevedono in tale ambito, interventi edilizi 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 soggetto 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.

Le modalità e le prescrizioni realizzative all'intervento di nuova edificazione sopra indicato saranno definite con un piano attuativo esteso all'intera area

**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 plantumazioni esistenti, quelli necessari all'inserimento dei nuovi arredi vegetazionali. Sono altresì ammessi, anche percorsi pedonali, ciclabili e percorsi vita.

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 inerente le “aree/TR trasformazione degli assetti insediativi”, in particolare TR 02 “Area di trasformazione in Loc. Il Diaccio”.

**Art. 56 – Luogo a Statuto Speciale del Castello di Valli.**

**Art. 57 – Luogo a Statuto Speciale del centro urbano del quartiere di Senzuno e delle baracche.**

**Art. 58 – Luogo a Statuto Speciale del Podere di Santa Paolina.**

**Art. 59 – Luogo a Statuto Speciale dell'ex ILVA.**

**Art. 60 – Luogo a Statuto Speciale del Parco di Montioni**

## **CAPO II – INVARIANTI STRUTTURALI DELLA CITTA' E DEGLI INSEDIAMENTI URBANI**

### **CAPO III – LE INVARIANTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO RURALE**

### **CAPO IV – INVARIANTI STRUTTURALI DELLA RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'**

## TITOLO V – LE INFRASTRUTTURE

## TITOLO VI – IL MARE E LA COSTA

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO II – TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE E DEI SISTEMI VEGETAZIONALI DEGLI ARENILI

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

### CAPO IV – L'ARENILE

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

#### 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.

#### b) Definizioni principali:

- la profondità di riferimento dell'arenile è data dalla 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 è la somma dello sviluppo longitudinale del fronte soggetto ad intervento unitario.
- la superficie coperta aperta è la superficie coperta al lordo di ogni aggetto, che risulti aperta per almeno il 50% dello sviluppo delle pareti esterne. Le tende o altra struttura mobile per protezione provvisoria non sono considerate parti chiuse delle pareti.<sup>15</sup>

#### c) Regole generali:

#### d) Servizi minimi e requisiti per le spiagge libere e le aree di gestione pubblica

#### e) Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi degli stabilimenti balneari:

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 25% della profondità di riferimento e comunque non oltre ml. 12.

2. Per gli stabilimenti balneari realizzati in tratti di arenile posti all'interno di gruppi ed edifici e a questi adiacenti non vi sono limitazioni allo sviluppo longitudinale, mentre il limite della profondità ortogonale è pari al 35% della profondità di riferimento e comunque non oltre ml. 15.

3. La fascia longitudinale che deve essere contenuta nella larghezza del 25% 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. Il bagno può quindi essere collocato arretrato rispetto alla linea di stacco e può quindi essere servito da un percorso di accesso, anche coperto, non più largo di 2,5 m., collocato oltre la fascia del 25%.

<sup>15</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 31

4.I fabbricati devono essere ad un solo piano fuori terra, di altezza massima di m. 2,30 dal piano terra di calpestio all'intradosso di copertura (orditura principale), e di m. 3,30 alle eventuale colmo (intradosso dell'orditura principale).

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 dalla altezze massime interne. L'altezza massima complessiva non può mai superare i 2,60 m. all'intradosso della copertura e 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 sono quelli previsti dall'art. 24 del DPGR 7 agosto 2007 n° 46/R.

9. stralciato

10. 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.

11. 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..

12. 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.

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

14. 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.

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

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

17. 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 di servizio per strutture ricettive e associazioni senza scopo di lucro**

**g) 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.**

**h) AGP, area a gestione pubblica per servizi alla spiaggia libera su aree LU**

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

**Art. 103 – I Settori.**

**Art. 104 – II Settore 1.**

**Art. 105 – II Settore 2.**

**Art. 106 – II Settore 3.**

**Art. 107 – II Settore 4.**

**Art. 108 – II Settore 5.**

**Art. 109 – II Settore 6.**

**Art. 110 – II Settore 7.**

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

1. In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

**SB**, nuovo stabilimento balneare con un fronte di ml. 45, da realizzare attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica con la previsione di demolizione delle strutture incongrue, il mantenimento del solo edificio lato sud (pertinenza demaniale marittima ) per ritrovare i servizi di ristorazione e l'inserimento di strutture accessorie in legno quali cabine, docce, ecc. Le strutture ed i servizi attinenti allo stabilimento balneare,

dovranno risultare leggere, in legno o materiale idoneo, semplicemente appoggiate al terreno o ancorate a palificazioni.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Eden, dove sono ammessi:

- interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti e di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 297, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per un idoneo utilizzo anche da parte dei disabili,

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Miramare, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.

**AC**, area in concessione alla struttura ricettiva dell'Hotel Parrini, per un fronte di ml. 28 sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. ed alla riqualificazione architettonica, funzionale e strutturale degli impianti di servizio alla balneazione poste al piano spiaggia.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 52 attuale denominazione Bagno Parrini, per il quale sono ammessi:

- interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo;

- interventi diretti convenzionati di riqualificazione edilizia-ambientale con la prescrizione della eliminazione delle volumetrie incongrue sull'arenile, dell'accessibilità complessiva della struttura e dell'arenile pubblico, nonché con la possibilità di integrare i servizi per un massimo di 16 mq.; l'accessibilità all'arenile pubblico dovrà essere garantita dalla realizzazione, a propria cura e spese, del percorso pubblico in adiacenza previsto alla Tav. 2 del R.U. ovvero dall'interno dello stabilimento medesimo.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 74, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per un idoneo utilizzo anche da parte dei disabili,

**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 e ristrutturazione ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme, strutturando sempre detto fronte dell'arenile con le attrezature mobili idonee secondo le specifiche esigenze. In accordo con il concessionario potrà essere valutata la possibilità di spostare tale attività in altra area al fine di creare un polo per il turismo balneare accessibile vero elemento qualificante del turismo balneare Follonica.

Nell'ambito demaniale marittimo della AAS è ammessa l'installazione di tenda per ombreggiamento delle dimensioni indicate dall'apposito "Regolamento di gestione del demanio marittimo" nonchè l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, di qualunque genere e tipologia come previsto nell'articolo 102, punto g), comma 4 delle presenti norme

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 39, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per un idoneo utilizzo anche da parte dei disabili,

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Roma, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica 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. 55, attuale denominazione Bagno Orchidea, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività 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 da riqualificare per un idoneo utilizzo anche da parte dei disabili.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Ausonia, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività 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 per l'utilizzo anche da parte dei disabili.

**SB**, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Florida, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività 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;
  - l'edificazione di strutture d'altezza superiore a m. 1,30 dal piano del marciapiede stradale, è ammessa fino al limite massimo di mt. 8,00 del fronte stradale. Tali volumi, dovranno edificarsi esclusivamente nel lato nord-ovest del lotto di riferimento;
  - l'area identificabile nelle tavole allegate non potrà essere coperta per una percentuale superiore al 50%. Il calcolo della superficie coperta, è ottenuto dalla sommatoria della proiezione a terra, della superficie delle strutture fisse e non, comprendendo anche marciapiedi e pavimentazioni in genere.
  - 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. Tutte le strutture dovranno essere realizzate di ferro o legno, ad esclusione d'eventuali deroghe derivanti e conseguenti al rispetto di quanto stabilito dalla normativa igienico sanitaria vigente;
  - le costruzioni d'altezza superiore a m. 1,30, dalla quota del marciapiede stradale, non potranno avere coperture praticabili ed inclinate;
  - le strutture la cui altezza all'estradosso o colmo di copertura, dalla quota del marciapiede stradale, è inferiore o uguale a m. 1,30, non concorrono al limite definito al precedente punto e);
- tutte le strutture dovranno avere un unico piano.

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

3.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 corridoi liberi in modo da garantire 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.]

#### 4. 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. 112 – II Settore 9.**

#### **Art. 113 – II Settore 10.**

#### **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 e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica 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. 55, attuale denominazione Bagno Elba, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.

**LU**, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 364, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare 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 levante dovranno essere disposti corridoi liberi in modo da garantire 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 mari 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 e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati al mantenimento del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare".

**AGP**, area di gestione pubblica per un fronte di ml. 104, a fini pubblici e sociali. 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 entro i fabbricati esistenti;

**AAS**, area attrezzata per un fronte di ml. 68 attuale denominazione La Spiaggina, per attività di sport nautici con semplici attrezzature per il deposito di piccoli natanti dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ai soli fini dell'adeguamento a disposizioni legislative e regolamentari di sicurezza della gestione nautica, successive alle presenti norme nonché di manutenzione e ripristino della duna originaria.

Nell'ambito demaniale marittimo della AAS di servizio per la nautica è ammessa l'installazione di due tende per ombreggiamento delle dimensioni indicate dall'apposito "Regolamento di gestione del demanio marittimo" mentre è vietata l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, di qualunque genere e tipologia.

La destinazione di questa AAS può essere modificata per attività sportive e sociali esclusivamente finalizzata allo spostamento dell'AAS Tangram di cui al precedente Art. 111; la modifica della destinazione comporterà anche la possibilità:

- di realizzare un chiosco bar delle dimensioni massime di mq. 16;
- di installare punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, di qualunque genere e tipologia come previsto all'Art. 102, punto g), comma 4 delle presenti norme.<sup>16</sup>

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 66, attuale denominazione Bagno Ombretta, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati al mantenimento del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare". Sono sempre ammessi interventi 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 e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione

<sup>16</sup> Articolo integrato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione n. 33

urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati al mantenimento del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare". Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 70, attuale denominazione Bagno Il Gabbiano, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati al mantenimento del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare". Sono sempre ammessi interventi 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.

**SB**, stabilimento balneare per un fronte di ml. 50, attuale denominazione Bagno Argentina, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati al mantenimento del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare". Sono sempre ammessi interventi 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 Noleggio Hawaii, dove gli interventi ammessi sono finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici a confine con la spiaggia LU e privati, rappresentati dai servizi indicati dalle presenti norme ed un chiosco bar delle dimensioni massime di mq. 16. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.

E' ammessa la installazione di punti ombra o gazebo ombreggianti come previsto nell'articolo 102, punto g), comma 4 delle presenti norme

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

**AC**, area in concessione alla ex colonia marina CIF, per un fronte di ml. 30, senza possibilità di realizzare manufatti sull'arenile e con l'obbligo di ritrovare i servizi obbligatori dedicati all'interno degli edifici ricadenti nel Sistema dunale.

## TITOLO VII – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

**Art. 116 – Classificazione del patrimonio edilizio esistente: contenuti e finalità.**

**Art. 117 – Edifici privi di classificazione/Disciplina e procedimento di classificazione**

### CAPO II – PATRIMONIO EDILIZIO

**Art. 118 – Classe 1 – edifici e/o Complessi edilizi di alto valore storico- architettonico.**

**Art. 119 – Classe 2 – edifici e/o Complessi edilizi di valore storico-architettonico.**

**Art. 120 – Classe 3 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti 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.

Fermi restando i limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a **mq 50** 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 sprovvisti, 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;~~<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

- non sia superato il rapporto di copertura (R.c.) 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 edili 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.

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 storici 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.

#### **Art. 121 – Classe 4 – edifici e/o Complessi edili di interesse storico – testimoniale in rapporto al contesto urbano**

1. E' attribuita la **Classe 4** agli edifici e/o complessi edili, generalmente di impianto risalente ai primi decenni del '900, che caratterizzano le porzioni storificate del tessuto insediativo della città. Tali edifici e/o complessi edili, scarsamente o coerentemente trasformati, costituiscono insieme alle loro pertinenze storificate una quota rilevante del patrimonio edilizio invariante.

Gli edifici e/o complessi edili di Classe 4 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 edili di **Classe 4** 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.
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3

Fermo restando i limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a **mq 50**, 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 modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:

- solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;

- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- 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.

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. Sugli edifici di Classe 4 è altresì consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i **130 mc** di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergal di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non comportino rialzamenti della linea di gronda superiori a cm 30 e non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;
- l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti piano-altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- non sia superato il rapporto di copertura (R.c.) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.
- Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
- *l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i.);<sup>18</sup>*

4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento 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;
- non sia superato il rapporto di copertura (R.c.) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta all'incremento volumetrico una tantum di cui al precedente punto 3.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti e aree delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

6. 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, al fine di garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'immobile, nonché la salvaguardia di eventuali elementi decorativi e/o manufatti storici. A tale scopo sono corredate da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

7. Nelle aree pertinenziali degli edifici di Classe 4 è prescritta la conservazione dei seguenti elementi, se di rilevanza storica o testimoniale:

---

<sup>18</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

- sistemazioni arboree costituite da individui adulti e sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere;
- cancelli, recinzioni, pavimentazioni, volumi secondari (VS), arredi fissi in genere;
- eventuali opere di sistemazione del terreno (muri di sostegno, terrazzamenti etc.).

La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia degli elementi di cui sopra.

8. 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.

#### **Art. 122 – Classe 5 – edifici e/o Complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico testimoniale.**

1. E' attribuita la **Classe 5** agli edifici che costituiscono la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio. Presentano comunque caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale, con i quali si pongono talora in rapporto disarmonico.

Vi rientrano edifici e/o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 4, ma di minore rilevanza morfo-tipologica, nonché fabbricati di origine rurale i cui caratteri originari risultano sensibilmente alterati da successive trasformazioni, ovvero in condizioni di degrado tali da rendere problematici o impraticabili eventuali interventi di recupero.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 5 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 5 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
- ristrutturazione edilizia 'R4' a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile;
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3. Tali interventi sono ammissibili solo ove l'edificio presenta alterazioni non recuperabili dei suoi caratteri originari.

E' consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.

E' consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti il contesto di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:

- solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- 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 lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

Gli interventi edilizi, con l'eccezione di quelli di sostituzione edilizia, devono caratterizzarsi per modalità progettuali, tecniche di intervento e impiego di materiali tesi al mantenimento o al recupero delle caratteristiche morfo-tipologiche originarie dell'organismo edilizio, garantendo altresì la salvaguardia di eventuali elementi architettonici e/o decorativi di interesse testimoniale. Per tali interventi è 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 riqualificazione di cui al presente articolo.

3. Sugli edifici di Classe 5 è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare

l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nelle aree urbane ed è realizzabile solamente a condizione che:

- negli edifici ricadenti nelle aree urbane la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;
- l'intervento risulti pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti piano-altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio;
- nelle aree urbane delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (R.c.) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
- *l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i.).*

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione, nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento e sia teso al raggiungimento di più elevati livelli estetici e prestazionali rispetto alla situazione preesistente e ad un più equilibrato inserimento dell'edificio nel contesto di riferimento.

4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento 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 lorda (Sul) per edificio;
- ~~- le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;~~<sup>19</sup>
- nelle aree urbane delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (R.c.) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente punto 3.

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

6. I progetti edili debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano di riferimento. A tale scopo sono corredate da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

7. La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenziali degli edifici di Classe 5 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia di eventuali sistemazioni e/o elementi di arredo aventi rilevanza storica o testimoniale.

#### **Art. 123 – Classe 6 – edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi e di interesse architettonico o morfologico.**

1. E' attribuita la **Classe 6** agli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati, di formazione recente, possono presentare elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano.

<sup>19</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 6 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 di Classe 6 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4';
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3.
- Sono consentiti, solo se coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento:
- il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.
- la modifica dei prospetti, ~~purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici;~~
  - la realizzazione di balconi e terrazze. Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
  - la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
  - 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 lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

3. Sugli edifici di **Classe 6**, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti pianoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con
  - l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
  - le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio;
  - nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (R.c.) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previdente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
- *l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i.);<sup>20</sup>*

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

4. Sono fatti salvi e possono trovare attuazione gli interventi urbanistico-edilizi riferiti ad edifici di Classe 6 che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico siano già assentiti dagli organismi tecnici e

<sup>20</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

consultivi dell'Amm.ne Comunale - nonché dagli enti ed organismi preposti alla tutela del vincolo paesaggistico, ove presente.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio.

6.I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di ristrutturazione edilizia 'R4', di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici – debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

#### **Art. 124 – Classe 7 – Edifici Multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico**

1. E' attribuita la **Classe 7** agli edifici e/o ai complessi edilizi di origine recente, di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.), nei quali si possono riscontrare elementi di interesse architettonico o morfologico, anche con riferimento ad impianti sincronici preordinati da strumenti urbanistici attuativi o progettazioni unitarie.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 7 sono identificati con apposito segno grafico alle tavole su base C.T.R. in scala 1:2.000.

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

Sugli edifici e/o complessi edilizi di **Classe 7** sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - R4, sostituzione edilizia;<sup>21</sup>
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 4 e 5;
- ristrutturazione urbanistica.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 4, sono consentiti:

- la modifica puntuale dei prospetti, ove si tratti di interventi coerenti con le caratteristiche dell'edificio;
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.
- la realizzazione di terrazze a tasca, limitatamente ad edifici aggregati con tipologia a schiera;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- 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 lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

Tali interventi devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio e non comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

3. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito, salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio:

<sup>21</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

- a) modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
- b) tamponamento parziale o totale di logge o di spazi a pilotis, attuabili solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche.
- Non è consentito il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico;
- c) la realizzazione o la modifica sostanziale di balconi, terrazze e logge;
- d) realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.

Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio, il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dal condominio.

4. Sugli edifici di Classe 7, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti pianoalimetri dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio;
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i.);

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

In alternativa all'ampliamento una tantum di 180 mc di cui sopra, esclusivamente a seguito di interventi di totale demolizione e ricostruzione finalizzati prioritariamente a perseguire obiettivi di miglioramento della qualità edilizia, applicazione dei principi di edilizia sostenibile, adeguamento sismico e miglioramento acustico dei fabbricati, possono essere consentiti una tantum:

- a) negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- b) negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70.

Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

- c) negli<sup>22</sup> edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con

---

<sup>22</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile abitabile (Sua);

d) negli edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 10% del volume (V) legittimo esistente, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere c) e d), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi. I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.

Gli interventi di cui sopra, comportano:

- la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antismisica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett.b) favoriscono l'insediamento di attività commerciali, pubblici esercizi o attività di servizio negli spazi situati a piano terreno.

5. Negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, 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. ~~18,00~~ 36,00<sup>23</sup> 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 di cui al precedente punto 5 lett. a) e b).

6. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredate da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

#### **Art. 125 – Classe 8 - Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incorrenti con caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento.**

1. E' attribuita la **Classe 8** agli edifici di formazione recente privi di coerenza o di relazioni strutturate con il contesto, rispetto ai caratteri morfo-tipologici del quale risultano sostanzialmente estranei o in rapporto disarmonico. Trattasi in genere di edifici di interesse architettonico e/o morfologico modesto o nullo, comunque non riconducibili - per tipologia, dimensioni e relazioni con il contesto - ad altre classi di valore.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 8 sono identificati con apposito segno grafico alle tavole su base C.T.R. in scala 1:2.000.

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

Sugli edifici di Classe 8 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - R4<sup>24</sup>;
- sostituzione edilizia a parità di volume (V)

Nell'edificio ricostruito devono riscontrarsi più elevati valori architettonici e prestazionali rispetto all'edificio preesistente;

<sup>23</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

<sup>24</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4
- Demolizione e ricostruzione, anche con incremento volumetrico una tantum, limitatamente alle fattispecie contemplate al successivo punto 3.

Sono consentiti:

- la modifica dei prospetti, a condizione che gli interventi non comportino l'introduzione di elementi disarmonici;
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- 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.
- la modifica o la realizzazione di balconi e terrazze, fatta eccezione per quelle a tasca.Tali interventi devono per quanto possibile contribuire ad elevare la qualità architettonica dell'edificio esistente.

3. Nelle aree urbane delle presenti norme, limitatamente agli edifici che risultino legittimamente adibiti ad uso residenziale alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono consentiti interventi di totale demolizione e successiva ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto dei seguenti parametri, calcolati con riferimento al lotto di proprietà:

- Rapporto di copertura: Rc max. 30%
- Altezza massima: H max. ml 14,00, fatto salvo quanto sotto specificato
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max. 70%
- Superficie permeabile di pertinenza: Spp min. 25%
- Superficie utile abitabile delle unità immobiliari: Sua min. 60 mq

L'edificio ricostruito non può superare l'altezza in gronda del più basso degli edifici confinanti.

L'intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum di cui sopra:

comporta il superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto di riferimento e garantisce una elevata qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.

A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti pianoalimetri dell'intervento con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici etc.) deve determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.. contribuisce alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

4. Sugli edifici di **Classe 8**, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti pianoalimetri dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio;
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i.);

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente<sup>25</sup>

Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi, 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; nelle aree urbane delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi non sono cumulabili all'intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum di cui al precedente punto 3.

5.1 progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di sostituzione edilizia, nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredate da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno di riferimento.

6. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

#### **Art. 126 – Classe 9 – Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico**

1. E' attribuita la **Classe 9** agli edifici di origine recente realizzati con caratteri tipologici e morfologici finalizzati allo svolgimento di attività produttive o di tipo specialistico comunque diverse dalla residenza (edifici per uso industriale, artigianale, commerciale, magazzini, depositi, etc.) nei quali non si riscontrano rilevanti elementi di interesse architettonico o morfologico, vi rientrano inoltre gli edifici sede di attività comunali ove gli interventi su tali edifici sono riservati all'Amm.ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm.ne Comunale), fermo restando il rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dal Regolamento Urbanistico (e/o da piani o programmi di settore di competenza comunale) per le singole aree interessate.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 9 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

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.

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

Sugli edifici e/o complessi edilizi sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - R4; <sup>26</sup>
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;
- ristrutturazione urbanistica.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 9 sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nei seguenti casi:

<sup>25</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni nn. 6 e 22

<sup>26</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6.

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi nei limiti stabiliti dalle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- Gli interventi urbanistico-edilizi sopra elencati sono comunque subordinati al rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, laddove comportino:
  - incremento di volume (V);
  - incremento di superficie utile lorda (Sul);
  - aumento del numero di unità immobiliari;
  - modifica della destinazione d'uso.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 3, sono comunque consentiti:

- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- 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 lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo, perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.

All'interno delle aree urbane delle presenti norme tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

4. Sugli edifici di Classe 9, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti pianoalimetri dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio;
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i.);

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

<sup>27</sup>

All'interno delle aree urbane delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali (anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, ove consentito):

Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nelle aree urbane ed è realizzabile solamente a condizione che:

- comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti

---

<sup>27</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

- rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

**Inoltre:**

- ~~all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente residenziali delle presenti norme sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume (V) logittimo esistente a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'edificio ricostruito nel contesto insediativo di riferimento, e ferme restando il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti;~~
- ~~Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume (V) logittimo esistente, a condizione che sia garantita la riqualificazione paesaggistica e ambientale del sito, ed in coerenza con gli obiettivi specificati negli articoli che disciplinano le singole aree;~~

~~A tale scopo sono corredate da una ampia documentazione grafica e fotografica estesa all'interno di riferimento.~~

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti o aree.

6. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate – anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico nelle aree urbane.

#### **Art. 127– Classe 10 – Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con i contesti insediativi**

1. E' attribuita la **Classe 10** agli edifici realizzati in epoca recente nelle aree urbane le cui caratteristiche incongrue (per tipologia, morfologia, caratteri costruttivi e/o dimensioni) e il cui rapporto con il contesto sono da considerarsi detrattori delle qualità degli insediamenti.

Per tali edifici, che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza, è da perseguire prioritariamente la demolizione ai fini di una ricostruzione in armonia con i tratti urbanistico-edilizi del contesto di riferimento.

La Classe 10 non comprende consistenze realizzate con caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.).

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 10 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 legittimi di Classe 10 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, con interventi finalizzati ad apportare migliorie architettoniche e/o funzionali, ma comunque nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' – *R4*<sup>28</sup>
- sostituzione edilizia ed interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, nel rispetto di quanto previsto dal successivo punto 3.
- frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.

Non sono consentiti interventi tesi a consolidare, mediante opere di ristrutturazione edilizia e/o modifica della destinazione d'uso, la permanenza degli edifici incongrui di cui al presente articolo.

3.Gli edifici legittimi di Classe 10 possono essere oggetto di interventi di sostituzione edilizia per gli usi specificati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree. Il recupero delle consistenze volumetriche esistenti è consentito sulla base dei parametri contenuti di seguito:

<sup>28</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

- **Per un volume virtuale (Vv) esistente inferiore a 1.000 mc:**
  - per funzione turistico-ricettiva e direzionale comprensiva delle attività private di servizio;
  - volume (V) ricostruibile pari al volume (V) effettivo incrementato del 30%
  - per funzione residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato, e per le altre destinazioni d'uso consentite;
  - volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv) incrementato del 15%

- **Per un volume virtuale (Vv) esistente compreso tra 1.001 e 5.000 mc:**

- per funzione turistico-ricettiva e direzionale comprensiva delle attività private di servizio;
- volume (V) ricostruibile pari al volume (V) effettivo incrementato del 20%
- per funzione residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato, e per le altre destinazioni d'uso consentite;
- volume (V) ricostruibile pari al volume (V) effettivo

4. Gli interventi di cui al punto 3 presuppone in ogni caso:

- il reperimento delle dotazioni di parcheggio;
- il rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito nell'area interessata;
- il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale;

5. Il mantenimento delle destinazioni d'uso che danno diritto ad un volume (V) ricostruibile maggiore rispetto a quello consentito per la destinazione meno favorita deve essere garantito mediante apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo dell'intervento di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione.

6-7. Tutti gli interventi edilizi relativi agli edifici di Classe 10, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere finalizzati ad un migliore inserimento nel contesto di riferimento. In particolare, la sostituzione edilizia o la demolizione e ricostruzione di edifici di Classe 10 deve dare luogo ad interventi in grado di produrre effetti di riqualificazione degli assetti insediativi nell'area interessata.

A tal fine i relativi progetti edilizi sono corredati da studi di inserimento urbanistico e paesaggistico e assicurano un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate tecniche costruttive, finiture e materiali, il tutto debitamente documentato con specifici elaborati.

#### **Art. 128– Volumi secondari**

#### **Art. 129– Edifici e manufatti a trasformabilità limitata.**

## TITOLO VIII – DISCIPLINA DELLE AREE URBANE

### CAPO I – ISOLATI

#### Art. 130 – Classificazione degli isolati dell'area urbana: disposizioni generali, contenuti e finalità.

#### Art. 131 – Isolati.

1. Nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati" in cui 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 ed alle medie strutture di vendita
- pubblici esercizi

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

3. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4, sostituzione edilizia
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.

Sono consentiti, ~~solo se coerenti o compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento~~:

- il frazionamento in più unità immobiliari; che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.
- la modifica dei prospetti, ~~purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi discarmonici;~~<sup>29</sup>
- la realizzazione di balconi e terrazze. Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
- la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio,
- 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 lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

4. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti pianoaltimetrichi dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);

<sup>29</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
- *l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i.);<sup>30</sup>*
- L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

5. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti negli isolati di cui al presente articolo sono altresì consentiti 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) 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 lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

d) 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.

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 evidenzi 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.

e) 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.

6. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico.

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 e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito.

7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli isolati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max. 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max. 75%

---

<sup>30</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni contenute al Titolo I, Capo V, delle presenti norme.

8. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere. Tali aree comprendono talora gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico', costituenti invariante strutturale del territorio comunale.

8. Per favorire l'obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (seconde case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere e/o turistiche ricettive con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo, possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte.

#### **Art. 132 – Isolati di riconversione funzionale.**

1. Nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati di riconversione funzionale" tali ambiti risultano fra quelli individuati dal Piano Strutturale per la forte presenza nel patrimonio edilizio esistente, al loro interno, di abitazioni non occupate (seconde case).

Negli Isolati di riconversione funzionale individuati come ambiti prioritari per il loro impianto morfologico connesso alla presenza al loro interno di aree al suolo libere, sono ammesse e perseguiti le seguenti destinazioni d'uso:

- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera

Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico

2. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli "Isolati di riconversione funzionale", nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al punto 3, sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3'- R4, sostituzione edilizia;

Inoltre, sono consentiti, solo se coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento:

- il frazionamento in più unità immobiliari; che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.
- la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici;
- la realizzazione di balconi e terrazze. Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
- la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato 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 evidensi 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.

- La 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.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica solo se finalizzata alla riconversione del patrimonio edilizio esistente totale o parziale in strutture ricettive alberghiere e/o turistiche ricettive e funzioni integrative.

3. Per favorire l'obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (seconde case) in strutture ricettive alberghiere e/o turistiche ricettive è consentito un incremento volumetrico valutabile singolarmente in funzione delle attività integrative realizzabili.

L'intervento è assoggettato a Piano di Recupero e possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte.

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.. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli isolati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: R.c. 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 contenute al Titolo I, Capo V, delle presenti norme.

### **Art. 133 – Isolati preordinati.**

1. Nei ‘tessuti preordinati’ sono individuati gli ambiti denominati “Isolati preordinati” in cui 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

Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.

2. Sul patrimonio edilizio compreso all'interno del perimetro degli isolati preordinati costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e pianoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno del perimetro degli isolati preordinati sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ‘R1’ - ‘R2’ - ‘R3’; R4, sostituzione edilizia;
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.<sup>31</sup>
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 4 e 5;
- sostituzione edilizia

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 4, sono consentiti:

- la modifica puntuale dei prospetti, ove si tratti di interventi coerenti con le caratteristiche dell'edificio;

---

<sup>31</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

- il frazionamento e l'acorpamento delle unità immobiliari; il frazionamento in più unità immobiliari; che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.

- la realizzazione di terrazze a tasca, limitatamente ad edifici aggregati con tipologia a schiera;

- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato 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 evidenzi 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.

I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante.

Tali interventi devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'isolato e non comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

~~4. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti Nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero isolato preordinato originariamente assentito, salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio,~~

~~a) modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, struttura esterna di rivestimento, ed altri elementi tecnologici concimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;~~

~~b) tamponamento parziale o totale di loggi e di spazi a pilastri, attuabili solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo tipologiche. Non è consentito il tamponamento di spazi pertinenziali ad uso pubblico;~~

~~c) la realizzazione o la modifica sostanziale di balconi, terrazzo e logge;~~

~~d) realizzazione di veranda su balconi esistenti esclusi quelli non completamento coperti dal balcone soprastante esistente o da aggotti di gronda nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.~~

~~Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'isolato preordinato, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e dello suo arco pertinenziale.~~

~~Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio, il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dai condomini constituenti l'isolato preordinato.~~

4. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile.

Tale incremento non può superare il 20% della S.u.I dell'edificio di riferimento e comunque non può superare il massimo complessivo per l'intero edificio di 60 mq (sessanta mq) di S.u.I.

Tale incremento è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti pianoalimetrichi dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio;

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- *I'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;*
- *I'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria;*
- *I'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ( L.R.T. 24/09 con s.m.i.);*

*L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.*

<sup>32</sup>

5. Esclusivamente a seguito di interventi di totale demolizione e ricostruzione finalizzati prioritariamente a perseguire obiettivi di miglioramento della qualità edilizia, applicazione dei principi di edilizia sostenibile, adeguamento sismico e miglioramento acustico dei fabbricati , possono essere consentiti una tantum:

- a) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- b) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70. Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile abitabile (Sua);
- d) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 10% del volume (V) legittimo esistente, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere c) e d), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi. I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.

6. Gli interventi di cui sopra, comportano:

- la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett. b) favoriscono l'insediamento di attività commerciali, pubblici esercizi o attività di servizio negli spazi situati a piano terreno.

Sulle proposte relative agli interventi di cui alla lett. a) e b) si pronuncia la Commissione Urbanistica, ove costituita, tenendo conto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dagli organismi tecnici e/o consultivi dell'Amm.ne Comunale.

7. Negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, 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 (R.c.) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.
- Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente punto 5 lett. a) e b).

---

<sup>32</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6.

8.I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredate da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

9. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

10. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli isolati 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 contenute al Titolo I, Capo V, delle presenti norme.

#### **Art. 134 – Isolati produttivi.**

1. Nei ‘tessuti produttivi’ sono individuati gli ambiti denominati:

- A) “Isolati produttivi”;
- B) “isolati produttivi di riqualificazione”.

##### **A) Isolati produttivi:**

2. Negli isolati produttivi sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici
- attività terziarie/direzionali
- laboratori di ricerca con i rispettivi uffici
- commercio al dettaglio e di piccola distribuzione, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- pubblici esercizi
- attività pubbliche o di interesse pubblico,

3. Sono altresì ammesse le seguenti attività o destinazioni d’uso:

- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all’aperto o al coperto), con i rispettivi uffici
- attività private di servizio alla persona
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici;
- spazi espositivi

4. Negli “Isolati produttivi” non sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- residenza
- grande e media distribuzione del settore alimentare
- produzione industriale con processi di lavorazione a rischio di nocività

5. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” delle presenti norme relativamente alle destinazioni d’uso e/o forme di utilizzazione previste dai precedenti punti 1 e 2.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle elencate ai precedenti punti 1 e 2 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Per gli edifici legittimi con destinazione prevalente diversa dall’artigianale/industriale, di cui sia comprovata la storicità dal catasto d’impianto e, nel rispetto di quanto al presente articolo, sono ammesse le categorie di intervento fino alla Ristrutturazione edilizia ‘R2’ art. 25 delle presenti norme ed il cambio di destinazione d’uso verso la destinazione prevalente

Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all’ingrosso e al dettaglio, l’efficacia del titolo abilitativo è condizionata all’esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati spazi per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

Lo spazio di portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate è definito quale alloggio di servizio legato da vincolo pertinenziale, avente la superficie utile lorda compresa fra un minimo di 65

mq. e un massimo di 120 mq, per ogni lotto urbanistico di riferimento a prescindere dalla SUL produttiva esistente. Si precisa che il lotto urbanistico di riferimento è quello risultante dai titoli abilitativi precedentemente rilasciati.

Si precisa altresì che fra l'attività produttiva e l'alloggio di servizio deve essere costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese del richiedente e a cura del Comune. Il vincolo pertinenziale deve precisare che gli alloggi di servizio realizzati ai sensi del presente comma non possono essere ceduti separatamente dall'attività produttiva alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

Fra le attività di interesse pubblico ammesse sono comprese anche le associazioni onlus di volontariato, che potranno prevedere, nell'ambito del servizio svolto, la possibilità di organizzare degli spazi all'interno della struttura, da riservare a pernottamento temporaneo alle persone assistite e in difficoltà.

6. Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3', R4;
- ampliamenti dei fabbricati esistenti in lotti non saturi fino al raggiungimento dell'indice fondiario di copertura (R.c.) massimo del 40%;
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum massimo del 10% della superficie utile linda (Sul) legittima, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;

Gli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nel seguente caso:

- per consentire una riorganizzazione morfologica funzionale atta a ristabilire un riallineamento di fronti, una maggior superficie libera nel lotto di pertinenza e all'integrazione di funzione amministrative a quelle produttive.

In questo caso l'intervento deve obbligatoriamente riguardare l'intero lotto con il soddisfacimento al suo interno degli standards edilizi.

L'intervento è assoggettato a Piano Unitario e possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte finalizzato anche al mantenimento delle destinazioni d'uso conseguite

7. Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono comunque consentiti:

- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio, *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.*<sup>33</sup>

8. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo, perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.

Tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

9. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali (anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, ove consentito):

- comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

<sup>33</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

10. Fermo restando il rispetto delle disposizioni sopra elencate, per gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 11 e 12;
- incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 11;
  - pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
  - realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
  - realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
  - realizzazione di volumi tecnici interrati;
  - 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;
  - sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrate possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

11. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti artigianali devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

~~a) gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile londa (Sul) inferiore a mq 250.~~

~~a) b)~~ le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute:

- in ragione della superficie utile londa (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile londa (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante ampliamento volumetrico. Sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile londa (Sul) interessata, negli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso. Sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- ~~b) e)~~ l'inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione.

12. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti artigianali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 50%
- Altezza massima: H.max ml 10,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 50%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 11, comma 18, art. 13 comma 4, e art. 14 comma 2<sup>34</sup> delle presenti norme.

E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

13. Sono ammessi interventi di completamento dei lotti liberi, con la realizzazione di nuove costruzione, nel rispetto di quanto riportato nelle relative Schede di Indirizzo in Allegato A.

## B) Isolati produttivi di riqualificazione.

<sup>34</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

## 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 costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

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 perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell’ambiente, rispettando i principi di eco-efficienza e di eco-compatibilità.

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 DGRT 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 intere apodini sotto la copertura;~~<sup>35</sup>

- 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:

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.

- 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 evidenzi 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 morfo-tipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storizzato 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% 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

<sup>35</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6.

registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva dell'immobile per 20 anni.

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 (R.c.) 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 storicizzati' 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 edilizi 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 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 eco-efficienza e di eco-compatibilità.

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 DGRT 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% 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 per 20 anni.

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 (R.c.) 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: "~~Regolamento Unico per l'installazione dello opere precario e dei complementi di arredo e di pubblicità~~"<sup>36</sup>

### **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% 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 per 20 anni.

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 (R.c.) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

<sup>36</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

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 perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di eco-efficienza e di eco-compatibilità.

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 DGRT 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 rilegate 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 perseguitamento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di eco-efficienza e di eco-compatibilità.

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 DGRT 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% 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 impegna il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva per 20 anni.

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 (R.c.) 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, ostruiscono 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 falda 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 30%;

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.

- Superfici 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.

#### **Art. 139 –Tessuti con funzione prevalentemente produttiva.**

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo artigianale, in prevalenza realizzate nel corso degli anni '60 e '70 del XX secolo, nelle quali alle tipologie edilizie destinate alla produzione industriale ma prevalentemente artigianale, dove fanno da complemento in misura significativa edifici per uffici e/o unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata, a cui recentemente nei lotti liberi si sono aggiunti complessi indipendenti ad uso residenziale e/o uffici. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva fra loro disomogenei.

Si riscontra la mancanza di attività terziarie, pubblici esercizi, attività artigianali e di servizio.

I tessuti con funzione prevalentemente produttiva di cui al presente articolo, sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, così come le specifiche porzioni dei tessuti produttivi di tipo promiscuo, sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. All'interno dei 'tessuti con funzione prevalentemente produttiva sono individuati due classi di isolati : "isolati produttivi" e "isolati produttivi di riqualificazione".

3. All'interno dei tessuti con funzione prevalentemente produttiva gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento degli equilibri insediativi
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- a determinare una maggiore integrazione con i tessuti adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza e l'artigianato.

4. 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.

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 (R.c.) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

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

5. 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 perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di eco-efficienza e di eco-compatibilità.

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 DGRT 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 che, previo parere della competente A.S.L. e del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, potrà derogare dai parametri fissati per le altezze dei vani commerciali e per l'aero-illuminazione degli medesimi.

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.

### **CAPO III – DISCIPLINA DEL VERDE E DEI SUOLI PREVALENTEMENTE INEDIFICATI**

#### **Art. 140 – Disciplina del Verde.**

1. Le aree verdi di proprietà dell'Amministrazione Comunale, possono essere cedute a seguito di procedura di gara prevista e disciplinata nell'apposito regolamento di gestione del verde pubblico. La cessione di tali aree, non potrà comportare modifiche alla dotazione di standard prevista dalla normativa vigente ed, è finalizzata:

- a) all'ampliamento o nuova costituzione di giardini pertinenziali di condomini, residenze o attività private;
- b) realizzazione di posti auto, fuori terra senza attribuzione di alcuna volumetria o in box interrato con possibilità di realizzare rampe in ingresso e in uscita, da legare pertinenzialmente alle proprietà immobiliari. Nel caso di realizzazione interrata si dovrà sempre garantire la sistemazione a piazza o a verde dell'area sovrastante.

*2. Quando le suddette aree si trovano a confine con aree private per le quali la destinazione sia quella di Verde privato vincolato (Vpv), esistente e/o di progetto, la loro cessione dovrà riportare le disposizioni dettate per le dette aree Vpv all'Art. 142, punto 5, con la esclusione della utilizzazione a parcheggio privato e di quanto all'ultimo capoverso<sup>37</sup>.*

---

<sup>37</sup> Articolo integrato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione n. 7

## **TITOLO IX – AREE PER USI SPECIALISTICI**

### **Art. 143 – Aree per usi specialistici/contenuti e finalità**

#### **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.**

**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 simili, 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 garantiscono 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**

##### **B) Aree dei campeggi**

###### **B.1) Area del campeggio “Il Veliero”**

###### **B.2) Area del campeggio “Tahiti”**

###### **B.2) Area del campeggio “Pineta del golfo”**

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

###### **C.1) Area del “golfo del Sole – Villaggio Svizzero”**

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

##### **E) Servizi pubblici e privati per la nautica**

1. Sono l'area ed i fabbricati dell'ex Casello Idraulico del Genio Civile in Loc. Pratoranieri posto fra il Viale Italia ed il Fosso Cervia destinati a servizi connessi alla nautica effettuata da sodalizi sportivi, senza fini di lucro, e finalizzata al consolidamento ed allo sviluppo della nautica a vela e delle attività complementari di tale attività sportiva.

2. Il complesso può accogliere esclusivamente strutture ed impianti a supporto delle attività legate alla nautica sportiva e agli sports acquatici ed in parte anche i servizi (impianti igienico sanitari e spogliatoi comuni) per la balneazione prevista sulla spiaggia AC posta tra la concessione SB e quella connessa alla presente zona di servizio AAS a sud dello sbocco a mare del Fosso Cervia, e anche le attività legate alla nautica sportiva e agli sports acquatici. L'attività nautica è altresì supportata dagli ormeggi di servizio individuati dalla attuale sistemazione del Fosso Cervia.

3. Gli interventi ammessi, finalizzati alla completa riqualificazione dell'area potranno prevedere:

a) interventi singoli diretti per la ristrutturazione edilizia:

- nel limite della categoria R2 per il fabbricato ex “Casello Idraulico”, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile salvaguardandone gli assetti storico funzionali;

- nel limite della categoria R3 per i fabbricati secondari esistenti e legittimi;

b) intervento unitario diretto e convenzionato con possibilità:

- di sostituzione edilizia dei fabbricati secondari, esistenti e legittimi, con ampliamento una tantum pari al 42% del volume legittimo complessivo esistente nell'area per adeguamento dei servizi offerti;

*- di prevedere destinazioni:*

- 1. di foresteria, uffici e servizi igienici all'interno del casello idraulico;*
- 2. per aula didattica, servizi ai soci e allievi differenziati (bagni, docce, spogliatoi, ecc.), officina con depositi e magazzini, punto ristoro (bar/ristorante) con servizi annessi nell'area di pertinenza e nel rispetto del volume massimo consentito;<sup>38</sup>*
- di superfici coperte aperte fino ad un massimo del 15% della superficie dell'area, destinate ai servizi ed ai depositi di supporto per ricovero natanti ed attrezzature per le attività sociali compreso il servizio di ristoro collegato all'attività del circolo nautico.

4. Qualsiasi intervento dovesse interessare il tratto del fosso tombato (da Viale Italia al Fosso Cervia) sarà subordinato all'effettivo mantenimento dell'accesso pedonale all'Area a Gestione Pubblica (AGP), posta a sud della foce, e della diretta comunicazione, funzionale ed adeguata per il transito delle imbarcazioni su carrello di alaggio, di questa con l'area dell'ex Casello Idraulico.

#### **F) Ormeggi delle imbarcazioni nel Fosso Cervia.**

#### **G) Aree interne di supporto per la balneazione e ricreative**

1. Sono le aree attrezzata a supporto della balneazione così denominate:

- "Giardino beach", posta in località Pratoranieri sia all'interno della duna pinetata di ponente che sull'arenile prospiciente la medesima, tra il Viale Italia e l'arenile a nord del Golfo del Sole – Villaggio Svizzero, con destinazione a stabilimento balneare;
- "Il Pelagone", posta in località Pratoranieri sia all'interno della duna pinetata di ponente che sull'arenile prospiciente la medesima, tra il Viale Italia e l'arenile a sud de "Il Boschetto", con arenile a destinazione di Area in Concessione a strutture ricettive secondo quanto al precedente art. 105.

2. La realizzazione degli interventi di cui ai punti G.1 e G.2 successivi è assoggettata a preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo, comprensivo di convenzione, riferito all'intera area della duna pinetata e all'arenile utilizzato a fini balneari che, insieme, compongono le aree attrezzate attuali di cui al comma 1.

3. Gli interventi di cui ai punti G.1 e G.2 successivi dovranno riguardare l'intera area delle aree attrezzate di cui al comma 1 e saranno assoggettati a preventiva approvazione di piano attuativo 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:

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 permanenza di un percorso pubblico o di uso pubblico di accesso dal Viale Italia all'arenile;  
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 sopprimere 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 sarà corredata da apposita convenzione che riporterà, in particolare:

- l'impossibilità della modifica della destinazione d'uso del complesso esistente;

<sup>38</sup> Articolo modificato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione n. 24

- tutti i vincoli per gli interventi 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.  
Inoltre, gli elaborati progettuali, in attuazione dell'articolo 27 e 28 del P.I.T. 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;
- dimostrazione della conservazione delle dune e dei loro sedimenti;
- il mantenimento delle vegetazioni peculiari;
- la tutela risorsa idrica anche con previsione del riutilizzo acque reflue.

#### **G.1) Area del “Giardino beach”**

1. Le sistemazione attuali sono derivanti da un piano attuativo convenzionato la cui definitiva attuazione è fatta salva dalle presenti norme.

La struttura garantisce un passaggio pubblico all'arenile ai sensi di atto d'obbligo già sottoscritto e debitamente registrato; il passaggio sarà stagionale e temporale secondo l'apertura al pubblico della struttura.

2. Fermo restando quanto al precedente art. 105, per lo sviluppo dell'attività e gli adeguamenti riferiti a sopralluogo normative sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R2 sugli edifici in muratura esistenti ed opere complessive di ristrutturazione urbanistica e ambientale, fino al raggiungimento dei requisiti qualitativi, dimensionali e prestazionali necessari.

*3. Sono ammesse installazioni di gazebo di superficie utile lorda massima pari a mq 140, compreso l'esistente.<sup>39</sup>*

#### **G.2) Area de “Il Pelagone”**

**H – Aree integrative alla ricettività turistica**

**I – Area per il campo di golf.**

**L – Area del Piano Integrato di Intervento di Pratoranieri.**

#### **Art. 146 – Aree per attività ricreative e/o culturali all’aperto**

1. Sono le aree prossime a strutture turistico-ricettive esistenti e/o convenzionate, finalizzate a garantire un miglioramento degli standard delle attrezzature per le attività sportive e del tempo libero con particolare attenzione ad opere di tutela sia del paesaggio agrario che dell’ambiente costiero, costituite dagli ambiti ubicati in Località Pratoranieri e denominati come indicato di seguito:

- a) Ambito “Valmarina”;
- b) Ambito “Confine Piombino”;
- c) Ambito “Cariplò”
- d) Ambito “Le Dune”
- e) Ambito “La Pinetina”
- f) Ambito ex “Campeggio il Golfo”

2. Le nuove dotazioni previsti negli Ambiti sopra descritti saranno assoggettate a progettazione unitaria che definisca nell’insieme il rapporto dell’esistente con le nuove strutture proponendo soluzioni di inserimento ambientale nel rispetto del paesaggio; la destinazione d’uso delle medesime sarà vincolata con atto d’obbligo unilaterale soggetto ad accoglimento da parte dell’Amministrazione Comunale e debitamente trascritto nelle forme di legge.

Inoltre, gli elaborati progettuali, in attuazione dell'articolo 27 e 28 del P.I.T. 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 agricolo, marino e litoraneo, l'uso efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali;
- dimostrazione della conservazione delle dune e dei loro sedimenti;
- il mantenimento delle vegetazioni peculiari;
- la tutela risorsa idrica anche con previsione del riutilizzo acque reflue.

<sup>39</sup> Articolo integrato a seguito dell'accoglimento parziale della osservazione n. 1

3.L'atto unilaterale d'obbligo dovrà riportare particolare:

- l'impossibilità della modifica della destinazione d'uso definita per l'Ambito individuato;
- tutti i vincoli per gli interventi di riqualificazione ambientale e, ove necessario, 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;
- l'obbligo, per gli Ambiti in cui i successivi comma lo prevedano, di un percorso pubblico o di uso pubblico di accesso dal Viale Italia all'arenile.

4. Gli interventi di cui ai comma successivi dovranno riguardare l'intera area degli Ambiti di cui al comma 1 ed i progetti unitari necessari dovranno prevedere 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, che non dovranno comportare modifiche agli assetti ambientali e non dovranno compromettere i sistemi dunali e vegetazionali, non potranno prevedere sbancamenti e impermeabilizzazione del terreno e le eventuali fondazioni dovranno essere su pali in legno o acciaio semplicemente infissi nel terreno.
- la rigenerazione della pineta costiera prevedendo per le risorse arboree interventi ciclici di rinnovo.
- l'obbligo:
  - 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;
  - 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.

5. Per l'Ambito "Valmarina", posto a monte della S.P. 152 tra le strutture ricettive "Valmarina" ed il Villaggio Turistico "Costa del mare" e confinante con il territorio agricolo, sono ammessi gli interventi per attrezzature per il gioco ed il tempo libero con la possibilità di realizzare un chiosco bar e altre strutture a servizio (quali spogliatoi, w.c., depositi attrezzature, ecc.). completamente in legno. Per il chiosco Bar è ammessa la superficie coperta massima di 50 mq. Per gli spogliatoi, w.c. depositi attrezzature ecc, è ammessa la superficie coperta massima di 50 mq . I manufatti di cui sopra potranno essere dotati di gazebo completamente aperti, in struttura di legno sospesa, con copertura in teli impermeabili per una superficie massima pari a 150 mq. L'attuazione dell'area, fermo restando la ricettività già convenzionata per l'area Avt, dovrà avvenire, mediante piano attuativo che, nel rispetto del paesaggio agrario a confine e con tipologie a questo congrue, inserisca la pertinenzialità e le funzioni sopra individuate dell'area Aaa (Aree per attività culturali e ricreative all'aperto) nel comparto Avt, di cui art. 145/C delle presenti norme.

6. Per l'Ambito "Confine Piombino", posto tra il confine con il Comune di Piombino ed il Villaggio Turistico "La Madonnina" e tra il Fosso Cervia e l'arenile, sono ammessi gli interventi per attrezzature per il gioco ed il tempo libero a sostegno dell'attività balneare e turistica che:

- non prevedano sbancamenti e impermeabilizzazione del terreno;
  - permettano la realizzazione di un chiosco bar e altre strutture a servizio (quali spogliatoi, w.c., depositi attrezzature, ecc.) per un massimo di superficie coperta pari a 30 mq. completamente in legno e con fondazioni puntuali;
  - permettano l'installazione temporanea di altre attrezzature, realizzate con tipologia a gazebo completamente aperta, struttura in legno sospesa, copertura con teli impermeabili per una superficie massima pari a 100 mq.;
  - prevedano l'obbligo di un percorso pubblico o di uso pubblico di accesso dal Viale Italia all'arenile.
- Gli interventi suddetti, seppur assoggettati a progettazione unitaria ai sensi del precedente comma 4, potranno essere attuati per stralci funzionali laddove previsti dalla detta progettazione.

7. Per l'Ambito "Cariplo", posto tra il Villaggio Turistico "La Madonnina" e la Colonia Marina "Cariplo" e tra il Fosso Cervia e l'arenile, sono ammessi gli interventi per attrezzature per il tempo libero, a favore di associazioni senza scopo di lucro che svolgono attività di carattere ludico-didattico, che non prevedano

sbancamenti e impermeabilizzazione del terreno con la possibilità di realizzare n. 2 unità-aula per un massimo di superficie coperta pari a 50 mq. completamente in legno e con fondazioni puntuali; altre attrezzature saranno temporanee, realizzate con tipologia a gazebo completamente aperta, struttura in legno sospesa, copertura con teli impermeabili per una superficie massima pari a 80 mq.

8. Per l'Ambito "Le Dune", posto tra l'A.C. "Il Pelagone" e lo S.B. "Giardino beach" e tra il Viale Italia e l'arenile, costituito da duna pinetata dove sono presenti situazioni ambientali impropi, sono ammessi gli interventi per attrezzature per il tempo libero a sostegno dell'uso del mare, che non prevedano sbancamenti e impermeabilizzazione del terreno con la possibilità di attrezzature realizzate con tipologia a gazebo completamente aperta, struttura in legno sospesa, copertura con teli impermeabili per una superficie massima pari a 140 mq.

Per questo Ambito, qualora convenzionato con attività turistico-ricettive ubicate nel Comune e per periodo di validità della convenzione stessa, è ammessa la installazione di manufatti di servizio rappresentati da una cabina spogliatoio una cabina doccia e due cabine w.c., di cui una per disabili, da realizzare in legno, privi di fondazioni e posti nella porzione più pianeggiante a confine con il Viale Italia e debitamente schermati.

9. Per l'Ambito "La Pinetina", posto a monte del Viale Italia a confine con il Golfo del Sole – Villaggio Svizzero, costituito da una pineta di recente impianto priva di qualunque struttura legittima, sono ammessi gli interventi per attrezzature per il gioco ed il tempo libero che non prevedano sbancamenti e impermeabilizzazione del terreno con la possibilità di realizzare un chiosco bar e altre strutture a servizio (quali spogliatoi, w.c., depositi attrezzature, ecc.) per un massimo di superficie coperta pari a 50 mq. completamente in legno e con fondazioni puntuali; altre attrezzature saranno temporanee, realizzate con tipologia a gazebo completamente aperta, struttura in legno sospesa, copertura con teli impermeabili per una superficie massima pari a 80 mq.

10. Per l'Ambito ex "Campeggio il Golfo", posto a monte del Viale Italia a confine con Via dei Pini e costituito da un sistema dunale ancora pinetato con presenza di macchia e altre essenze arboree, sono ammessi gli interventi per attrezzature per la ristorazione ed esercizi pubblici.

L'intervento, che sarà soggetto a titolo abilitativo convenzionato, dovrà obbligatoriamente adeguarsi all'ambiente e:

- rispettarne la morfologia del sistema dunale e le alberature presenti;
- non prevedere sbancamenti e impermeabilizzazione del terreno;
- realizzare una struttura completamente in legno su pilotis per un massimo di superficie coperta pari a ~~150~~ <sup>40</sup> 182 mq.; altre attrezzature avranno tipologia a gazebo completamente aperta per una superficie massima pari a 80 mq.;
- prevedere la riqualificazione ambientale dell'intero Ambito nonché la creazione di percorsi con passerelle in legno e la restituzione a parco pubblico dei almeno il 60% della superficie.

## **CAPO II – USI E/O ATTIVITA' PRODUTTIVE E/COMMERCIALI**

## **CAPO III – LA ZONA INDUSTRIALE**

---

<sup>40</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento parziale della osservazione n. 3

## **TITOLO X – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE**

### **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI PER IL TERRITORIO RURALE**

### **CAPO II – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE IN SISTEMI E SUB-SISTEMI, IN ZONE A PREVALENTE ED ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA.**

### **CAPO III – INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE ORDINARI E SPECIALI**

### **CAPO IV – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEI SISTEMI E SUB-SISTEMI.**

**Art. 159 – Norme generali applicate all’intero territorio rurale appartenente ai Sub-Sistemi.**

**Art. 160 – Il Sub- Sistema Territoriale del Bosco.**

1. Il Sub- Sistema Territoriale del bosco è descritto all’art. 38 delle norme del Piano Strutturale, ove integralmente si rimanda per la descrizione in dettaglio degli obiettivi da perseguire, delle invarianti strutturali, degli indirizzi e delle strategie da perseguire.

2. La utilizzazione ed il godimento dell’area a Parco, dovranno essere diretti a valorizzare le risorse esistenti mediante una gestione organica ~~e/o, fino all’approvazione definitiva del~~ *definita* dal Piano del Parco Interprovinciale, ~~rimane disciplinata~~ dal Regolamento Interprovinciale vigente e da quanto di seguito indicato

3. Nel Sub-Sistema Territoriale del bosco, ~~in attesa della completa definizione in attuazione~~ del Piano del Parco Interprovinciale, sono inibite tutte le attività ed ogni qualsivoglia intervento modificativo dello stato morfologico ed ambientale fatta eccezione per quelli indicati all’art. 63, comma 3, delle norme del Piano Strutturale, nonché ogni azione e utilizzazione incompatibile con lo stato delle risorse che caratterizzano l’intera area.

4. Per i siti di Poggio Bufalaia e Poggio Speranza, all’interno del Parco, ad oggi utilizzati per lo smaltimento di rifiuti speciali e non pericolosi, è ammesso il recupero a seguito della definizione di un progetto di ripristino ambientale che dovrà essere approvato da tutte le Amministrazioni competenti.

5. In ~~attesa della completa definizione del attuazione del~~<sup>41</sup> Piano del Parco Interprovinciale, nel Sub-Sistema Territoriale del Bosco, sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al mantenimento del sistema della viabilità interna all’area boscata, con finalità di collegamento interno, di connessione con la città, funzionali ai problemi di incendio, e al fine di individuare percorsi vita, per lo sport e tempo libero;
- interventi per la realizzazione di aree di sosta e punti di ristoro, per le finalità di cui sopra;
- previo parere dell’Ente preposto alla Tutela del Vincolo, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento e restauro per tutte le emergenze di carattere archeologico ivi presenti, come la torre della Pievaccia e l’insediamento archeologico di Poggio Fornello;

Nel Sub-Sistema Territoriale del Bosco, permane il divieto:

- di effettuare opere di bitumazione o impermeabilizzazione della viabilità rurale esistente;
- di realizzare nuovi tracciati in linea aerea per elettrodotti per alta e media tensione;
- di effettuare opere di modifica del sistema dei canali esistenti se non inserite in progetti organici per la risoluzione delle problematiche inerenti il rischio idraulico.

**Art. 161 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri.**

1. Il Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri è descritto all’art. 40 delle norme del Piano Strutturale, ove integralmente si rimanda per la descrizione in dettaglio degli obiettivi da perseguire, delle invarianti strutturali, degli indirizzi e delle strategie da perseguire.

2. In tutto il territorio rurale del Sub-Sistema delle Colline di Pratoranieri sono ammessi gli interventi ~~generalmente disciplinati nelle ordinari e speciali, disciplinati al Capo III delle~~<sup>42</sup> presenti norme e altresì sono ammessi:

<sup>41</sup> Articolo modificato a seguito dell’accoglimento della osservazione n. 6

<sup>42</sup> Articolo modificato a seguito dell’accoglimento della osservazione n. 6

- interventi di recupero e riqualificazione delle aree e degli assetti degradati esistenti, attraverso progetti generali di intervento che prevedano la completa demolizione e ricostruzione dei volumi legittimi esistenti;
- interventi di recupero dei percorsi esistenti, del sistema infrastrutturale che collega all'area boscata per la definizione di percorsi equestri, sportivi, ciclabili e per il tempo libero;
- interventi finalizzati alla creazione e al miglioramento dei servizi a rete, per tutti gli insediamenti turistico-ricettivi esistenti e/o di nuova realizzazione;
- interventi che prevedano il completo interramento delle linee elettriche;

3. Il presente Sub-Sistema include un ambito territoriale definito quale **“luogo a statuto speciale del verde e delle attrezzature ( A ) di connessioni e varchi**, nel quale:

- si prescrive il divieto della realizzazione di nuovi edifici, con l'esclusione di eventuali manufatti da utilizzare quale posto di soccorso;
- si prescrive il divieto della realizzazione di nuovi annessi agricoli o fabbricati per la conduzione del fondo anche se in applicazione delle norme per il territorio rurale;
- si ammettono gli interventi per la regimazione del rischio idraulico;
- si ammettono gli interventi per la sistemazione delle piantumazioni esistenti, nonché necessari all'inserimento dei nuovi arredi vegetazionali;
- si ammettono interventi per la manutenzione della viabilità esistente nonché tutti gli interventi finalizzati all'inserimento di nuovi percorsi pedonali, ciclabili e per le ippovie.

4. Le aree fortemente parcellizzate (ortive) incluse nel presente sub-sistema, individuate e perimetrare nella tavola del “Territorio Rurale”, sono quelle che a causa dell'eccessivo frazionamento a scopo ortivo contengono numerosi manufatti e strutture precarie, con conseguente impatto ambientale negativo.

5. Con finalità di ripristino ambientale e ricostituzione fisica e paesaggistica, in tali aree, individuate e perimetrare nella tavola del “Territorio Rurale”, è ammessa la possibilità della completa demolizione dei volumi legittimi e la ricomposizione degli stessi a parità di volume urbanistico, per la realizzazione di una unica struttura turistico ricettiva alberghiera (Albergo), con esclusione delle R.T.A. Tale intervento è subordinato alla pubblicazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di specifico Avviso pubblico per il reperimento dei soggetti aventi titolo e interessati alla suddetta realizzazione, nel rispetto delle modalità indicate nei commi seguenti.

6. L' Amministrazione Comunale, valuterà le proposte degli aventi titolo pervenute a seguito della pubblicazione dell'Avviso Pubblico, oltre che nel rispetto degli ulteriori elementi specifici inseriti nel bando, anche in relazione ai seguenti criteri principali:

- attuazione degli interventi attraverso esclusivamente il recupero di tutti i volumi legittimi esistenti e a seguito della presentazione di un unico Progetto Unitario di Intervento riferito all'intera area degradata, come individuata e perimetrata nella tavola del “Territorio Rurale”.
- rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente, senza prevedere l'inserimento di nuova viabilità;
- rispetto delle invarianti strutturali e dei luoghi a statuto speciale come descritti e definiti dalle presenti norme;
- ricomposizione formale, in continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente, costituita da nuclei poderali compatti, coperti a falde, con limitati aggetti esterni, quali portici, loggiati e scale;
- presentazione di apposita convenzione o atto d'obbligo che garantisca la gestione unitaria della struttura ricettiva alberghiera, l'immodificabilità della destinazione d'uso e la necessità di effettuare opere di sistemazione ambientale con mantenimento a coltura dei fondi interessati, garantendo un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.
- realizzazione di una unica struttura pertinenziale per le pratiche sportive e per il tempo libero (quali piscine, campi da tennis, ecc.) legate alla struttura ricettiva nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a. ubicazione degli interventi nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente;
  - b. mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolare e del sistema delle acque superficiali;
  - c. ubicazione delle strutture pertinenziali in prossimità dei nuclei poderali esistenti;
  - d. delineare gli accorgimenti necessari, quali la collocazione di siepi e alberature;
  - e. ubicazione delle strutture pertinenziali nelle aree meno impattanti;
  - f. dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;
  - g. evitare eccessivi movimenti di terra che alterino sostanzialmente l'idrografia del sito;

7. Gli interventi urbanistico edilizi ammessi, saranno assoggettati all' approvazione dello strumento urbanistico attuativo preventivo (Progetto Unitario di Intervento) e apposita convenzione che, oltre quanto sopra riporti, in particolare:

obbligo della demolizione di tutti i volumi legittimi esistenti e la ricomposizione degli stessi in unica struttura turistico ricettiva alberghiera (albergo) con esclusione delle R.T.A. per una volumetria massima di 100 mc. a posto letto.

Accorpamento della volumetria di recupero nel rispetto della morfologia agraria poderale esistente;

Tipologia insediativa della volumetria di recupero, 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.

Localizzazione dell'intervento, intorno alla viabilità poderale preesistente facilmente collegabile alla viabilità principale.

Le aree residue dovranno essere mantenute a verde nel rispetto delle caratteristiche del territorio rurale circostante.

Obbligo dell' interramento delle linee elettriche;

Obbligo dell'adozione di sistemi di produzione di energia rinnovabile;

demolizione di tutte le strutture e/o manufatti precari;

obbligo del mantenimento dei canali fossi e scoline esistenti;

obbligo del mantenimento delle colture in atto, nelle aree residue;

interventi per il miglioramento ambientale dell'area relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo;

il divieto assoluto di utilizzare le aree residue per deposito materiali ;

8. Nel sub-sistema delle Colline di Pratoranieri è individuata l'area posta in Loc. Poggio Quercetina, oggi fortemente degradata sia dal punto di vista morfologico-ambientale che urbanistico-edilizio. Risulta realizzata e non completata negli anni 60, assoggettata a condono edilizio ai sensi della L. n. 47/85. Con finalità di recupero naturalistico e ambientale del sito in Loc. Poggio Quercetina sopra individuato, morfologicamente degradato, sono ammesse opere di riqualificazione per la realizzazione di attività ricreative all'aperto, senza possibilità di costruire nuove volumetrie e con limitazioni all'accesso veicolare. Tale intervento è subordinato alla pubblicazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di specifico Avviso pubblico per il reperimento dei soggetti aventi titolo e interessati alla suddetta realizzazione, nel rispetto delle modalità indicate nei commi seguenti.

9.L'intervento in Loc. Poggio Quercetina, dovrà rispettare gli obiettivi:

- della riqualificazione delle aree degradate sia sotto il profilo fisico del paesaggio attraverso il ripristino del profilo collinare e della vegetazione caratteristica della macchia mediterranea quali schermature vegetazionali delle strutture in elevazione esistenti e delle eventuali installazioni necessarie all'attività ricreativa;

- del recupero dei percorsi esistenti che collegano all'area boschata per la definizione di percorsi equestri, sportivi, ciclabili e per il tempo libero;

- dell'adeguamento del sistema infrastrutturale carrabile limitandone comunque l'accessibilità, permessa ai proprietari delle aree ed ai mezzi di servizio e soccorso ma inibita agli utenti dell'attrezzatura, attraverso un sistema di parcheggi di scambio a valle serviti con navette a motore elettrico o comunque eco-compatibile.

10. Le trasformazioni, in Loc. Poggio Quercetina, 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 con particolare riferimento:

- all'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)

- alla 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;

- all'adeguamento della viabilità primaria e i collegamenti e i nodi con la vecchia Aurelia;

- al rispetto delle condizioni poste dal Piano Strutturale in tema di "Rischio idraulico", e "Vulnerabilità delle risorse idriche superficiali";

- al 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.

- ai "nodi stradali" di intersezione con la "vecchia aurelia" e la interconnessione con la viabilità lungo la costa e l'accessibilità al centro di Follonica.

- alla mancanza del sistema unitario delle infrastrutture a rete che comprenda acquedotto potabile e fognatura, ponendo in particolare rilievo i nuovi collegamenti con la rete esistente del sistema fognario e l'anellamento idrico potabile.

11. Nelle more di attivazione delle procedure di cui sopra, riferite sia alle aree degradate per eccessivo frazionamento ortivo che al sito in Loc. Poggio Quercetina, i fabbricati legittimi, in quanto dotati di regolare atto abilitativo o di rilascio del condono edilizio, inclusi in tali aree, potranno essere sottoposti ad opere edilizie per la manutenzione ordinaria e straordinaria, con il divieto assoluto del cambio della destinazione d'uso.

12. La scheda riassuntiva dei criteri da seguire per la definizione del Programma Integrato di intervento da localizzare nel Sub-Sistema delle Colline di Pratoranieri è riportata all'art. 145 lettera L) delle presenti Norme.

Il dimensionamento massimo ammissibile per gli interventi nel Territorio Rurale è quello indicato nelle Tabelle riassuntive riportate all'art. 188 delle presenti norme.

#### **Art. 162 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema della Valle del Petraia e del Castello di Valli.**

1. Il Sub- Sistema della Valle del Petraia e del Castello di Valli è descritto all'art. 41 delle norme del Piano Strutturale, ove integralmente si rimanda per la descrizione in dettaglio degli obiettivi da perseguire, delle invarianti strutturali, degli indirizzi e delle strategie da perseguire.

2. In tutto il territorio rurale del sub-sistema della Valle del Petraia e del Castello di Valli sono ammessi gli interventi ~~generali come disciplinati nelle ordinari e speciali, disciplinati al Capo III delle~~<sup>43</sup> presenti norme e altresì sono ammessi:

- Interventi finalizzati alla realizzazione di opere per la difesa idraulica dell'abitato e per la regimazione del rischio idraulico;
- Interventi edili ed opere per la realizzazione delle casse di laminazione, che possano altresì prevedere, in tali aree, la modifica e/o la nuova realizzazione dei percorsi (equestri,ciclabili, sport e tempo libero) di collegamento e connessione con l'area boscata;
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al miglioramento di tutto il sistema della viabilità di connessione fra la città e l'area boscata;
- interventi di recupero dei percorsi esistenti, del sistema infrastrutturale che collega all'area boscata per la definizione di percorsi equestri, sportivi, ciclabili e per il tempo libero;
- interventi che prevedano il completo interramento delle linee elettriche;

3. Il presente Sub-Sistema include il “**Luogo a Statuto Speciale del Castello di Valli**”, attualmente caratterizzato sia dalla presenza di un complesso storico, sia dal degrado derivante dal notevole frazionamento territoriale per uso ortivo. In merito alla definizione della disciplina degli interventi edilizi ammessi sul complesso storico del Castello di Valli, si rinvia a quanto riportato all'art. 56 delle presenti Norme.

4. Le aree fortemente parcellizzate (ortive) incluse nel luogo a statuto speciale, risultano notevolmente degradate a causa dell'eccessivo frazionamento a scopo ortivo che ha comportato la realizzazione di manufatti e strutture precarie con conseguente impatto ambientale negativo.

Soltanto per i fabbricati legittimi, in quanto dotati di regolare atto abilitativo o di rilascio del condono edilizio, potranno essere ammesse opere edilizie per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di recupero, riqualificazione e ristrutturazione, generale delle aree e dei fabbricati, sono ammessi, soltanto a seguito della presentazione di progetti unitari finalizzati al ripristino ambientale e ricostituzione fisica e paesaggistica delle aree ortive.

Permane comunque il divieto di effettuare il cambio della destinazione d'uso di tutti gli annessi.

I progetti unitari dovranno interessare porzioni territoriali in cui gli elementi infrastrutturali legittimi, costituiscono riferimento alla delimitazione dell'area, potranno prevedere la completa demolizione e ricostruzione dei fabbricati legittimi con la collocazione degli stessi nelle aree meno impattanti e prevedere obbligatoriamente:

- l'interramento delle linee elettriche;
- l'adozione di sistemi di produzione di energia rinnovabile;
- la demolizione di tutte le strutture e/o manufatti precari;
- il mantenimento dei canali fossi e scoline esistenti;
- il mantenimento delle colture in atto;
- interventi per il miglioramento ambientale dell'area relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo;
- il divieto assoluto di utilizzare le aree per deposito materiali, e/o depositi di cantiere per i quali sono disponibili apposite localizzazioni ;

<sup>43</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

5. Qualora il progetto unitario, venga presentato entro un triennio dall'entrata in vigore del presente regolamento e preveda la demolizione e la ricostruzione con accorpamento, in un unico sito ed in unico manufatto di almeno 4 manufatti legittimi e dei servizi ad esso afferenti (approvvigionamento idrico, smaltimento liquami, produzione energetica ecc..) potrà essere ammesso di incrementare il volume originario fino ad un massimo di **30 mc** per ogni edificio ricostruito.

6. Il fabbricato ricostruito dovrà rispettare le tipologie dei piccoli annessi come definiti dalla presente disciplina e non potrà comunque avere una dimensione superiore a **400 mc.**(100 mc ogni annesso ricostruito già incrementato della ricostruzione accorpata)

7. Il presente Sub-Sistema, include inoltre un ambito territoriale definito quale **“luogo a statuto speciale del verde e delle attrezzature (A ) di connessioni e varchi,** nel quale:

- si prescrive il divieto della realizzazione di nuovi edifici, con l'esclusione di eventuali manufatti da utilizzare quale posto di soccorso;
- si prescrive il divieto della realizzazione di nuovi annessi agricoli o fabbricati per la conduzione del fondo anche se in applicazione delle norme per il territorio rurale;
- si ammettono gli interventi per la regimazione del rischio idraulico;
- si ammettono gli interventi per la sistemazione delle piantumazioni esistenti, nonché necessari all'inserimento dei nuovi arredi vegetazionali;
- si ammettono interventi per la manutenzione della viabilità esistente nonché tutti gli interventi finalizzati all'inserimento di nuovi percorsi pedonali, ciclabili e per le ippovie.

#### **Art. 163 – Il territorio rurale nel Sub-Sistema di Connessione al Parco di Montioni.**

1. Il Sub- Sistema di Connessione al Parco di Montoni, è descritto all'art. 42 delle norme del Piano Strutturale, ove integralmente si rimanda per la descrizione in dettaglio degli obiettivi da perseguire, delle invarianti strutturali, degli indirizzi e delle strategie da perseguire.

2. In tutto il territorio rurale del sub-sistema di Connessione al Parco di Montoni, sono ammessi gli interventi ~~generali come disciplinati nelle ordinari e speciali, disciplinati al Capo III delle~~<sup>44</sup> presenti norme e altresì sono ammessi:

- Interventi finalizzati alla realizzazione di opere per la difesa idraulica dell'abitato e per la regimazione del rischio idraulico;
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al miglioramento di tutto il sistema della viabilità di connessione fra la città e l'area boschata;
- Interventi per il recupero, adeguamento e nuovo inserimento della viabilità pedonale, ciclabile nonché delle ippovie, per il miglioramento delle connessioni con l'area del Parco.

3. Nel sub-sistema di Connessione al Parco di Montioni sono ammesse le attività specializzate ortoflorovivaistiche e di vivaio con possibilità della realizzazione di serre. In tale Sub-Sistema, anche per le aziende con le superfici fondiarie inferiori ai minimi, qualora siano attivate tali specializzazioni sopra indicate, sono ammessi, per il podere principale, gli interventi riportati all'art. 156, comma 2, lett. b, delle presenti norme, finalizzati al mutamento di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi fino alla ristrutturazione edilizia R3 ovvero di ristrutturazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione ambientale del paesaggio agrario in situazioni di degrado. Tali interventi di ristrutturazione con mutamento di utilizzazione per fini residenziali possono comportare o l'ampliamento delle unità abitative residenziali esistenti o la costituzione di una nuova unità abitativa residenziale aggiuntiva, rispetto a quelle legittime esistenti alla data di adozione del presente regolamento.

4. La realizzazione degli interventi di cui sopra, dovrà essere giustificata da apposito P.M.A.A. che, quale parte integrante del progetto, riporti quanto segue:

- 1) una descrizione degli interventi programmati per lo sviluppo delle attività specializzate ortoflorovivaistiche e vivaio connesse nonché le motivate esigenze produttive e degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- 2) una descrizione dettagliata degli interventi necessari al potenziamento delle strutture produttive;
- 3) l'individuazione degli edifici esistenti, le relative superfici fondiarie; le caratteristiche e le dimensioni del podere principale.
- 4) la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale, al fine di garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

<sup>44</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

5. La realizzazione degli interventi di cui sopra è consentita, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito alla superficie di proprietà individuata per l'attività specializzata ortoflorovivaistica e di vivaio. L'atto d'obbligo conterrà la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale, nonché l'inalienabilità parziale della superficie aziendale produttiva dagli immobili ad essa collegati.

6. Per le aziende con le superfici fondiarie inferiori ai minimi, qualora siano all'interno dell'U.T.O.E. dei Servizi, sono ammessi interventi per l'integrazione dell'attività agricola finalizzati alla realizzazione di strutture commerciali per una superficie utile linda (s.u.l.) massima di 80 mq. dalla dotazione dell'U.T.O.E. medesima.

#### **Art. 164 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema Agricolo Pedecollinare.**

1. Il Sub- Sistema Agricolo Pedecollinare, è descritto all'art. 43 delle norme del Piano Strutturale, ove integralmente si rimanda per la descrizione in dettaglio degli obiettivi da perseguire, delle invarianti strutturali, degli indirizzi e delle strategie da perseguire.

Tale Sub-Sistema costituisce di fatto l'area a vocazione agricola del Comune di Follonica, caratterizzato fortemente dalla presenza di numerosi poderi, connessi da una fitta rete di strade interne e dalla presenza di colture di olivo.

2. In tutto il territorio rurale del sub-sistema di Agricolo Pedecollinare, sono ammessi gli interventi generali come disciplinati all'art. 26 ordinari e speciali, disciplinati al Capo III,<sup>45</sup> delle presenti norme e altresì sono ammessi:

- interventi di recupero e riqualificazione delle aree e degli assetti degradati esistenti, attraverso progetti generali di intervento che possano prevedere anche la completa demolizione e la ricostruzione dei volumi legittimi esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia rurale esistente costituita da nuclei poderali compatti, coperti a falde con limitati aggetti esterni quali portici loggiati e scale;
- interventi di recupero dei percorsi esistenti, del sistema infrastrutturale che collega all'area boscata per la definizione di percorsi equestri, sportivi, ciclabili e per il tempo libero;
- interventi finalizzati alla creazione e al miglioramento dei servizi a rete, per tutti gli insediamenti esistenti e/o di nuova realizzazione;
- interventi che prevedano il completo interramento delle linee elettriche;
- interventi di ripristino ambientale e ricostituzione fisica e paesaggistica delle aree.
- Interventi per l'interramento degli impianti tecnologici
- Interventi per miglioramento ambientale relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo ed alla eliminazione del degrado.

3. Le aree fortemente parcellizzate (ortive) incluse nel luogo a statuto speciale, risultano notevolmente degradate a causa dell'eccessivo frazionamento a scopo ortivo che ha comportato la realizzazione di manufatti e strutture precarie con conseguente impatto ambientale negativo.

- Soltanto per i fabbricati legittimi, in quanto dotati di regolare atto abilitativo o di rilascio del condono edilizio, potranno essere ammesse opere edilizie per la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Gli interventi di recupero, riqualificazione e ristrutturazione, generale delle aree e dei fabbricati, sono ammessi, soltanto a seguito della presentazione di progetti unitari finalizzati al ripristino ambientale e ricostituzione fisica e paesaggistica delle aree ortive.
- Permane comunque il divieto di effettuare il cambio della destinazione d'uso di tutti gli annessi.
- I progetti unitari dovranno interessare porzioni territoriali in cui gli elementi infrastrutturali legittimi, costituiscono riferimento alla delimitazione dell'area, potranno prevedere la completa demolizione e ricostruzione dei fabbricati legittimi con la collocazione degli stessi nelle aree meno impattanti e prevedere obbligatoriamente:
  - l'interramento delle linee elettriche;
  - l'adozione di sistemi di produzione di energia rinnovabile;
  - la demolizione di tutte le strutture e/o manufatti precari;
  - il mantenimento dei canali fossi e scoline esistenti;
  - il mantenimento delle colture in atto;
  - interventi per il miglioramento ambientale dell'area relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo;
  - il divieto assoluto di utilizzare le aree per deposito materiali, e/o depositi di cantiere per i quali sono disponibili apposite localizzazioni ;

<sup>45</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

- Qualora il progetto unitario, venga presentato entro un triennio dall'entrata in vigore del presente regolamento e preveda la demolizione e la ricostruzione con accorpamento, in un unico sito ed in unico manufatto di almeno 4 manufatti legittimi e dei servizi ad esso afferenti (approvvigionamento idrico, smaltimento liquami, produzione energetica ecc..) potrà essere ammesso di incrementare il volume originario fino ad un massimo di **30 mc** per ogni edificio ricostruito
- Il fabbricato ricostruito dovrà rispettare le tipologie dei piccoli annessi come definiti dalla presente disciplina e non potrà comunque avere una dimensione superiore a **400 mc.**(100 mc ogni annesso ricostruito già incrementato della ricostruzione accorpata)

#### **Art. 165 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema Agricolo della Valle del Pecora.**

1. Il Sub- Sistema Agricolo della valle del Pecora, è descritto all'art. 48 delle norme del Piano Strutturale, ove integralmente si rimanda per la definizione degli obiettivi da perseguire, per la descrizione delle invarianti strutturali, degli indirizzi, delle strategie e prescrizioni da elaborare con le presenti norme. Tale Sub-Sistema costituisce di fatto l'area a vocazione agricola del Comune di Follonica, caratterizzato fortemente dalla presenza di numerosi poderi, connessi da una fitta rete di strade interne e dalla presenza di colture di olivo.

2. In tutto il territorio rurale del sub-sistema ~~di Agricolo Pedecollinare, della Valle del Pecora,~~ sono ammessi gli interventi ~~generali come disciplinati all'art. 26 ordinari e speciali, disciplinati al Capo III,~~ delle presenti norme e altresì sono ammessi:

interventi di recupero e riqualificazione delle aree e degli assetti degradati esistenti, attraverso progetti generali di intervento che possano prevedere anche la completa demolizione e la ricostruzione dei volumi legittimi esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia rurale esistente costituita da nuclei poderali compatti, coperti a falde con limitati aggetti esterni quali portici loggiati e scale;

interventi di recupero dei percorsi esistenti, del sistema infrastrutturale che collega all'area boscata per la definizione di percorsi equestri, sportivi, ciclabili e per il tempo libero;

interventi finalizzati alla creazione e al miglioramento dei servizi a rete, per tutti gli insediamenti esistenti e/o di nuova realizzazione;

interventi che prevedano il completo interramento delle linee elettriche;

interventi di ripristino ambientale e ricostituzione fisica e paesaggistica delle aree.

Interventi per l'interramento degli impianti tecnologici

Interventi per miglioramento ambientale relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo ed alla eliminazione del degrado.

3. Il presente Sub-Sistema include inoltre un ambito territoriale definito quale "luogo a statuto speciale del verde e delle attrezzature (C ) Gora delle Ferriere, nel quale si prescrive il mantenimento delle invarianti strutturali con particolare riferimento al percorso della gora delle ferriere. Con finalità di sviluppo del sistema agricolo, in questo luogo, sono comunque ammessi gli interventi ~~descritti all'art. 26. ordinari e speciali, disciplinati al Capo III delle presenti Norme.~~<sup>46</sup>

4. Le aree fortemente parcellizzate (ortive) incluse nel luogo a statuto speciale, risultano notevolmente degradate a causa dell'eccessivo frazionamento a scopo ortivo che ha comportato la realizzazione di manufatti e strutture precarie con conseguente impatto ambientale negativo.

Soltanto per i fabbricati legittimi, in quanto dotati di regolare atto abilitativo o di rilascio del condono edilizio, potranno essere ammesse opere edilizie per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di recupero, riqualificazione e ristrutturazione, generale delle aree e dei fabbricati, sono ammessi, soltanto a seguito della presentazione di progetti unitari finalizzati al ripristino ambientale e ricostituzione fisica e paesaggistica delle aree ortive.

Permane comunque il divieto di effettuare il cambio della destinazione d'uso di tutti gli annessi.

I progetti unitari dovranno interessare porzioni territoriali in cui gli elementi infrastrutturali legittimi, costituiscono riferimento alla delimitazione dell'area, potranno prevedere la completa demolizione e ricostruzione dei fabbricati legittimi con la collocazione degli stessi nelle aree meno impattanti e prevedere obbligatoriamente:

- l'interramento delle linee elettriche;
- l'adozione di sistemi di produzione di energia rinnovabile;
- la demolizione di tutte le strutture e/o manufatti precari;
- il mantenimento dei canali fossi e scoline esistenti;
- il mantenimento delle colture in atto;

<sup>46</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

- interventi per il miglioramento ambientale dell'area relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo;
- il divieto assoluto di utilizzare le aree per deposito materiali, e/o depositi di cantiere per i quali sono disponibili apposite localizzazioni ;

Qualora il progetto unitario, venga presentato entro un triennio dall'entrata in vigore del presente regolamento e preveda la demolizione e la ricostruzione con accorpamento, in un unico sito ed in unico manufatto di almeno 4 manufatti legittimi e dei servizi ad esso afferenti (approvvigionamento idrico, smaltimento liquami, produzione energetica ecc..) potrà essere ammesso di incrementare il volume originario fino ad un massimo di 30 mc per ogni edificio ricostruito

Il fabbricato ricostruito dovrà rispettare le tipologie dei piccoli annessi come definiti dalla presente disciplina e non potrà comunque avere una dimensione superiore a 400 mc.(100 mc. ogni annesso ricostruito già incrementato della ricostruzione accorpata)

#### **Art. 166 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema Agricolo di Pianura.**

1. Il Sub-Sistema Agricolo di Pianura, è descritto all'art.49 delle norme del Piano Strutturale, ove integralmente si rimanda per la descrizione in dettaglio degli obiettivi da perseguire, delle invarianti strutturali, degli indirizzi e delle strategie da perseguire.

2. *In tutto il territorio rurale del sub-sistema Agricolo di Pianura, sono ammessi gli interventi ordinari e speciali, disciplinati al Capo III delle presenti norme. Inoltre, tale<sup>47</sup>* Sub- Sistema costituisce di fatto l'area destinata alle colture ortive, ove sono perseguite le seguenti finalità:

- riqualificare sotto il profilo ambientale l'intera area, valutata la particolare collocazione della stessa ai margini della città abitata;
- riqualificare tutti gli impianti ortivi esistenti;
- sviluppare e razionalizzazione il nuovo sistema degli orti;
- sotto il profilo della tutela paesistico ambientale, nel rispetto di quanto già delineato all'art. 49 del piano strutturale, ammettere gli interventi di recupero delle aree e dei fabbricati compromessi e degradati anche mediante interventi di ripristino ambientale e ricostituzione fisica e paesaggistica delle aree attraverso demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti e la ricollocazione degli stessi nelle aree meno visibili e impattanti.

3. Sono altresì ammessi tutti gli interventi di potenziamento e ampliamento del depuratore comunale che possano anche comprendere il riutilizzo delle acque depurate attraverso sistemi controllati di decantazione e/o canalizzazione. Saranno quindi ammessi tutti gli interventi sul sistema delle canalizzazioni al fine di condurre le acque al riutilizzo agricolo, in prossimità degli orti esistenti, in prossimità di quelli di nuova realizzazione o per generali scopi agricoli. Gli interventi di potenziamento e ampliamento del depuratore dovranno in via prioritaria prevedere, l'adeguamento e la nuova installazione dei sistemi di abbattimento dei maleodoranti.

4. Nelle zone destinate a usi ortivi sono mantenute le caratteristiche e le dimensioni dei lotti Esistenti. In tali aree, per i fabbricati esistenti, e' ammessa la rilocalizzazione tramite demolizione e ricostruzione in legno a pari volume sia in aderenza che a distanza dei confini di proprietà.

5. Le nuove costruzioni per annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole (orti) sono ammesse esclusivamente in legno, su lotti le cui dimensioni, alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, misurino a partire da un minimo di 500 mq di superficie catastale. Rispettivamente le dimensioni delle nuove costruzioni in legno, possono variare da un minimo di 5 mq, per lotti di almeno 500 mq di superficie catastale, a un massimo di 10 mq, per i lotti di 1.000 mq superficie catastale. Non sono ammesse costruzioni in legno maggiori di 10 mq per lotti eccedenti la misura di 1000 mq.

Le nuove costruzioni in legno, saranno accorpate sui confini di proprietà, in caso contrario localizzate a distanza dal confine di 1,5 m. Nel caso di accorpamento è richiesta la progettazione unitaria a moduli almeno di due costruzioni in legno per volta. Le recinzioni sia per nuovi lotti che di rifacimento delle esistenti saranno dello stesso tipo a maglia sciolta o a siepe, con altezza massima 1,80 m.

Le nuove costruzioni in legno, dovranno avere l'altezza media interna minore di 2,40 m., il piano di calpestio posto a un'altezza non superiore a 30 cm. rispetto al piano di campagna. Sono vietati volumi interrati, allacci all'acquedotto e marciapiedi.

6. Nel territorio rurale del Sub-Sistema Agricolo di Pianura, su iniziativa pubblica o privata, potranno essere individuate e realizzate aree da destinare ad orti sociali. Gli orti sociali potranno essere gestite

---

<sup>47</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

dall'Amministrazione Comunale o da privati anche in forma consorziata. I lotti avranno dimensioni massime di 150 mq. Potrà essere realizzato un annesso comune per tutta l'area, per ricovero attrezzi e servizi igienici. La recinzione per l'intera area dovrà essere unica, da realizzarsi a rete a maglia sciolta o a siepe. E' ammessa la localizzazione di un unico pozzo consortile e una unica fonte di approvvigionamento di energia elettrica. Gli assegnatari dovranno impegnarsi a rispettare un regolamento che verrà definito in separata sede e che proporrà in maggiore dettaglio quanto sotto indicato:

- mantenere l'orto assegnato in modo decoroso e secondo i parametri definiti dalle presenti norme;
- non costruire capannoni o altro genere di manufatti;
- non recintare il lotto assegnato. E' ammessa la delimitazione tramite essenze arbustive (siepi) di altezza massima pari a 50 cm.;
- tenere pulite e in buono stato di manutenzione le parti a comune quali viottoli e fossi di scolo;
- non danneggiare altri orti;
- non svolgere attività di lucro tramite l'orto assegnato;
- non tenere stabilmente animali negli orti, nè creare allevamenti di alcun tipo;
- non installare coperture di plastica ad uso serra di altezza superiore a 1 m, nè creare alcuna struttura fissa.

7. Gli edifici a destinazione residenziale e gli accessori a questi afferenti, ricompresi all'interno delle fasce di rispetto della viabilità di progetto ovvero ad una distanza minima di 5 ml. dal limite di queste, potranno essere rilocati all'esterno delle fasce medesime attraverso interventi di sostituzione edilizia. L'intervento potrà prevedere l'accorpamento delle volumetrie con l'obbligo del mantenimento del numero delle unità abitative originarie.

## CAPO V – DISPOSIZIONI COMUNI

**Art.167 – Catalogazione del patrimonio edilizio nel territorio rurale.**

**Art.168 – Criteri generali per gli interventi edilizi nel territorio rurale.**

**Art.169 – Nuove abitazioni rurali, definizione e dimensionamento.**

**Art.170 – Annessi Agricoli per l'azienda agricola.**

**Art.171 – Annessi Agricoli per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole.**

**Art.172 – Serre fisse, serre temporanee e stagionali.**

**art.173 – Opere precarie dell'azienda agricola.**

**Art.174 – Annessi per aziende agricole con superfici inferiori ai minimi.**

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli (*incluse le tettoie coperte/aperte,magazzini e simili*) non è soggetta al rispetto delle superfici minime fondiarie come indicate nelle presenti norme, nel caso di ~~aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in corra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle vigenti disposizioni, di allevamento di equini, fauna selvatica, di ovicaprini, di api, di chiocciola, di lumbrichi, di cinotecnica e acquacoltura, imprenditori agricoli la cui impresa risulti in attività ed iscritta alla camera di Commercio, industria artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività: allevamento intensivo di bestiame, trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento, acquacoltura, allevamento di fauna selvatica, cinotecnica; allevamenti zootecnici minori.~~

La prevalenza dell'attività si intende verificata quando tale attività determina almeno i due terzi del prodotto lordo vendibile.

2. La costruzione dei nuovi annessi agricoli (*incluse le tettoie coperte/aperte,magazzini e simili*) che non sono soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative relative alle attività di cui al comma 1.

3. Sono definite in particolare:

- a) le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive:

- *copertura a falde, pianta regolare, rettangolare o quadrata, ubicati al suolo seguendo il naturale andamento dei terreni, evitando quanto più è possibile i movimenti di terra che alterino la morfologia del sito e evitando la formazione di nuovi sedi stradali.*
- *collocazione nel pieno rispetto dei criteri insediativi di seguito indicati:*  
*ubicazione nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente,*  
*mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;*  
*ubicazione, ove ciò risulti compatibile con le norme igienico-sanitarie, in prossimità dei nuclei poderali esistenti;*  
*predisposizione degli accorgimenti necessari, quali la collocazione di siepi e alberature, o inserimento in aree meno impattanti;*  
*dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;*  
*b) le caratteristiche dimensionali degli annessi che dovranno essere rapportate alle attività agricole previste;*  
*c) la superficie fondiaria minima necessaria per l'installazione dell'annesso che è pari ad un ettaro.*

**4. Nella documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo, dovranno essere indicate:**

- a) la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola di cui al comma 1;*
- b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;*
- c) la verifica della conformità dell'intervento alla l.r. 1/2005, al relativo regolamento di attuazione, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.*<sup>48</sup>

**2.5.** La realizzazione di tali annessi agricoli, non è soggetta alla presentazione del programma aziendale, ma è subordinata alla presentazione di:

- una relazione dettagliata che indichi la titolarità del richiedente, il periodo di installazione, le motivate esigenze di realizzazione;
- elaborati grafici di dettaglio che riportino le caratteristiche e le dimensione del manufatto da realizzare;
- l'impegno, da stipulare con atto d'obbligo registrato e trascritto a cura del comune e a spese del richiedente ove venga precisato di: non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso; non alienare separatamente dalle costruzione il fondo alla cui capacità produttiva è le costruzioni stesse sono riferite.

**3.6.** In particolare, oltre quanto sopra, per l'attività dell'allevamento dei cavalli e di maneggio, l'azienda agricola dovrà presentare un piano unitario di utilizzazione dell'intera area che dovrà contenere, la completa definizione e la descrizione dell'area destinata alle attrezzature e al maneggio, con il rilievo dello stato di fatto degli edifici e della vegetazione, nonché dei vincoli eventuali.

**4.7.** Per tali attività è favorito il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente anche con cambio di destinazione d'uso. Compatibilmente alla presenza di vincoli, eventuali nuovi manufatti non potranno incidere sulla sagoma dei crinali; non potranno essere costituiti da più di un piano fuori terra; i materiali e le tipologie dovranno essere consoni alle caratteristiche proprie dell'area.

**5.8.** Tutti gli elementi accessori e di arredo dovranno essere specificatamente previsti e progettati quanto a localizzazione, tipologia, uso dei materiali e colori. I manufatti esistenti realizzati con materiali non tradizionali, dovranno essere sostituiti o schermati con idonee essenze arboree autoctone o naturalizzate.

**Art. 175 – Attività integrative e attività ricettive del territorio rurale.**

**Art. 176 – Strutture pertinenziali per le pratiche sportive: piscine, campi da tennis e altro.**

**Art. 177 – Recinzioni e accessibilità ai terreni, ricovero dei cani.**

1. Le recinzioni sono sempre ammesse per le attività agricole o di allevamento, fermo restando che deve essere sempre garantita l'attraversabilità delle strade, l'accessibilità agli insediamenti e ai beni architettonici. Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in pali di legno e rete o anche in filagne di legno, montate alla maremmana o a croce di S. Andrea. Per particolari esigenze, rilegati alla protezione degli animali o delle colture esistenti, debitamente attestate, le recinzioni potranno essere realizzate anche con paletti in ferro e rete.

<sup>48</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6 e parziale accoglimento della osservazione n. 29

Per il ricovero dei cani (regolarmente denunciati ed inscritti all'anagrafe canina), sono ammessi interventi specificatamente finalizzati a garantirne idoneo ricovero, benessere, protezione e possibilità di movimento in completa sicurezza.

Tali opere, necessarie a custodirli con le finalità di cui sopra, costituiscono aree attrezzate senza fini di lucro, dotate di sistemazioni di spazi esterni, consistenti in:

:a) Area di sgambamento, costituita da una recinzione in paletti in legno o in ferro con diametro di limitate dimensioni, semplicemente infissi al terreno senza l'ausilio di fondazioni o l'uso di ulteriori opere edili, collegati da rete metallica verticale e orizzontale, con funzione di contenimento e protezione degli animali;

b) Cucce di limitate dimensioni necessaria ad ospitare l'animale, che dovranno essere semplicemente appoggiate al suolo;

c) box chiuso per la conservazione dei medicinali e i mangimi o per la cura dei cuccioli, di altezza media<sup>49</sup> inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura e della superficie utile londa massima di 2,00 mq, che dovrà essere semplicemente appoggiato al suolo;

c) Copertura, a protezione delle cucce sottostanti, costituita da teli o elementi rigidi impermeabili appoggiati su pilastri in legno, semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie.

La copertura a protezione delle cucce sottostanti, dovrà essere aperta su tutti e quattro i lati e della superficie coperta massima di mq 20, con altezza massima in gronda ml. 2,10. Dovrà essere adeguatamente integrata con il paesaggio rurale, collocata nei luoghi meno visibili e impattanti.

Per la copertura è vietato l'uso di materiale di recupero costituito da lamiere in bandoni o di qualsiasi altro materiale dello stesso tipo.

d) deposito sul suolo all'interno dell'area recintata di ghiaia o pietrisco per migliorare il drenaggio.

Con finalità del miglioramento igienico sanitario dell'area e di salubrità per gli animali, è ammesso in prossimità del ricovero, anche il semplice posizionamento su letto di sabbia o di inertii di lastre di cemento , che non dovranno essere murate o gettate in opera

Tali interventi, al fine di limitare l'impatto sul paesaggio, sono limitati ad un solo ricovero per singolo appezzamento di proprietà, e dovranno, nella installazione della recinzione, limitare, il numero dei pali e la relativa altezza a 2,50 metri, evitare reti metalliche arrugginite e colorate con colori vistosi e riflettenti.

La massima superficie di ingombro utilizzabile per il ricovero dei cani è di 20 mq complessivi, che potranno essere coperti per fornire riparo ed ombra alle cucce degli animali, nel rispetto delle condizioni sopra descritte.

2. Nelle aree frazionate per uso ortivo, le recinzioni dovranno essere realizzate con l'ausilio di siepi e pali in legno semplicemente infissi nel terreno e rete a maglia sciolta.

3. Nelle aree che ricadono negli ambiti A1, A2,B di rischio idraulico non sono consentite recinzioni con elementi di muratura.

#### **Art. 178 – Il sistema della viabilità minore e vicinale nel territorio rurale.**

#### **Art. 179 – Percorsi pedonali, ciclabili, ippovie nel territorio rurale.**

#### **Art. 180 – Sistemi vegetazionali e tutela del verde**

#### **Art. 181 – Manufatti per attività faunistico- venatorie e volumi tecnici per impianti tecnologici.**

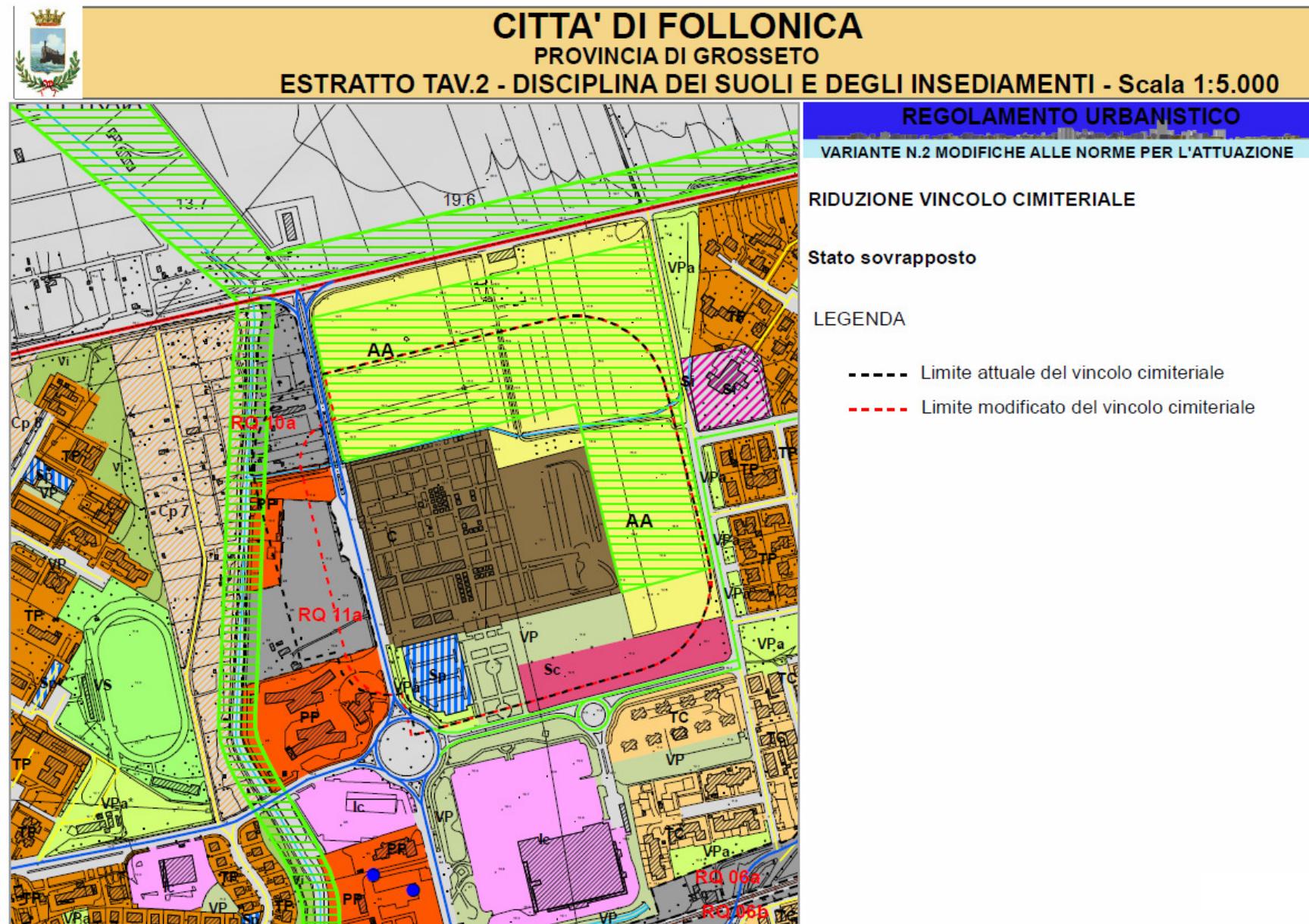
### **TITOLO XI – NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **TITOLO XII – TABELLE RIASSUNTIVE DEL DIMENSIONAMENTO**

---

<sup>49</sup> Articolo modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6

Tavola 2 vigente e modificata a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 9





## AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE n. 9 di GROSSETO

Sede legale: "Villa Pizzetti" Via Cimabue 109 - 58100 Grosseto  
C.F./P.Iva 00315940536 - [www.usl9.grosseto.it](http://www.usl9.grosseto.it)

### DIPARTIMENTO DELLA PREVENZIONE

#### UNITÀ FUNZIONALE IGIENE E SANITÀ PUBBLICA "COLLINE METALLIFERE"

Sede: via Europa – 58022 Follonica - tel. 0566-909111 fax 0566-59557



CERTIFIED ISO 9001  
Cert. CSQ n. 9122.AUSL  
Reg. IQNet n. IT-74031

Responsabile procedimento: Dr. Maurizio Spagnesi  
tel. 0566-59556 Fax 0566-59557 e-mail [m.spagnesi@usl9.toscana.it](mailto:m.spagnesi@usl9.toscana.it);

OGGETTO: RIDUZIONE a 50 metri della zona di rispetto del vincolo cimiteriale area prospiciente via Leopardi, cimitero comunale di Follonica.

PROPONENTE: Settore 3 Comune di Follonica.  
PARERE IGIENICO SANITARIO.

Azienda Usl9 Prof n.46990 del 29/11/2012



Al Dirigente Settore 3 arch. D. Melone  
Comune di Follonica  
Largo F. Cavallotti, 1 – 58022 Follonica

In riferimento alla richiesta nostro protocollo n° 43629 del 08.11.2012 inviata dal Dirigente del Settore 3 del Comune di Follonica,

- Visto il RD 27 luglio 1934 n. 1265 "Testo unico delle leggi sanitarie",
- Visto il DPR 10 settembre 1990 n. 285 "Regolamento di polizia mortuaria",

- valutata la documentazione trasmessa nonché quella integrativa,

- visto l'esito dell'istruttoria tecnica effettuata dal responsabile del procedimento,

questa Unità Funzionale di Igiene e Sanità Pubblica esprime, per la richiesta in oggetto,

### PARERE FAVOREVOLE

Distinti saluti.

Città di Follonica  
Protocollo n. 0023053 del 04-12-2012  
Cat 10 Classe 1 Sotto c 1  
Ufficio: URBANISTICA



Il Responsabile U.F. Igiene e Sanità Pubblica:  
(Dr. Maurizio Spagnesi)



UNITÀ FUNZIONALE Igiene  
e Sanità Pubblica  
Zona I Colline Metallifere  
Dirigente Medico  
Dr. Maurizio Spagnesi  
Ufficio Medico Legale

CONCESSIONE DI SCELIGGIO  
SETTORE ABUSO E USO DEI  
TERRITORIO

Prot. N° 3481  
del 7-12-12

**Tavola 5 [Centro urbano] vigente e modificata a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni nn. 8 e 39**





# CITTA' DI FOLLONICA

## PROVINCIA DI GROSSETO

ESTRATTO TAV. 5 - LA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI - scala 1:2.500



### REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE N.2 - MODIFICA ALLE NORME PER L'ATTUAZIONE

#### LEGENDA

#### CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

- Art. 118 - Classe 1 - Edifici e/o Complessi edilizi di alto valore storico-architettonico
- Art. 119 - Classe 2 - Edifici e/o Complessi edilizi di valore storico-architettonico
- Art. 120 - Classe 3 - Edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale
- Art. 121 - Classe 4 - Edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico - testimoniale in rapporto al contesto urbano
- Art. 122 - Classe 5 - Edifici e/o Complessi di modesto interesse architettonico e/o storico ambientale
- Art. 123 - Classe 6 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
- Art. 124 - Classe 7 - Multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
- Art. 125 - Classe 8 - Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento
- Art. 126 - Classe 9 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico
- Art. 127 - Classe 10 - Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con i contesti ineditivi
- Art. 128 - VS - Volumi secondari
- Art. 129 - TL - Edifici e manufatti a trasformabilità litorata
- NC - Edifici non classificabili

○ fabbricato interessato

Tavola 5 [Senzuno] vigente e modificata a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6







# CITTA' DI FOLLONICA

## PROVINCIA DI GROSSETO

ESTRATTO TAV. 5 - LA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI - scala 1:2.500



## REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE N.2 - MODIFICA ALLE NORME PER L'ATTUAZIONE

### LEGENDA

### CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

- Art. 118 - Classe 1 - Edifici e/o Complessi edili di alto valore storico-architettonico
- Art. 119 - Classe 2 - Edifici e/o Complessi edili di valore storico-architettonico
- Art. 120 - Classe 3 - Edifici e/o Complessi edili di interesse storico-testimoniale In rapporto agli assetti territoriali di origine rurale
- Art. 121 - Classe 4 - Edifici e/o Complessi edili di interesse storico - testimoniale In rapporto al contesto urbano
- Art. 122 - Classe 5 - Edifici e/o Complessi di modesto interesse architettonico e/o storico ambientale
- Art. 123 - Classe 6 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
- Art. 124 - Classe 7 - Multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
- Art. 125 - Classe 8 - Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incosistenti con caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento
- Art. 126 - Classe 9 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico
- Art. 127 - Classe 10 - Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con i contesti inedificativi
- Art. 128 - VS - Volumi secondari
- Art. 129 - TL - Edifici e manufatti a trasformabilità limitata
- NC - Edifici non classificabili



**COMUNE DI FOLLONICA  
RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO NEI CENTRI ABITATI**

**SCHEMA N. 09\_H53\_2400358**  
**ID EDIFICIO 424**  
LOCALITA' Centro Urbano  
C.T.R. **09\_H53**

**FOGLIO CATASTALE 24**  
**PARTICELLA CATASTALE 358**  
**VIA FOSCOLO n° 19 VIA MAZZINI n° 29**  
UTOE della Città

DESCR :  città storica

TIPO DI ISOLATO A CUI APPARTIENE L' EDIFICO				
chiuso 3 lati	<input checked="" type="checkbox"/>	chiuso 2 lati	chiuso 1 lato	
<b>ACCESSIBILITÀ</b>				
fronte strada	da corte	viabilità di servizio	da pertinenza	altro
<b>N° PIANI FUORI TERRA (compreso il seminterrato)</b>				
<b>n° piani max.</b> 3	Esiste parte dell'edificio con numero di piani inferiore a quello massimo			
<b>PROPRIETÀ</b>				
Pubblica	<input checked="" type="checkbox"/>	Privata		
<b>TIPO DI COPERTURA</b>				
Piana	<input checked="" type="checkbox"/>	A falde	Altro	
<b>DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE</b>				
<b>Residenziale</b>	<b>n°.alloggi...6.....</b>			
<b>DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Residenza	VIA Foscolo n. 19 e via Mazzini n. 31			
Box auto/parcheggio				
<b>AREA DI PERTINENZA</b>				
Accesso carrabile	.....			
<b>CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E STRUTTURALI</b>				
Tipo	Materiale	Colore		
Struttura	.....	.....		
<input checked="" type="checkbox"/> Intonaco	liscio.....	tortora.....		
Ingressi, recinzioni	.....	.....		
<input checked="" type="checkbox"/> Basamento	pinocchietto.....	grigio.....		
<b>ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI</b>				
<b>DEGRADO ARCHITETTONICO/INCONGRUITÀ'</b>				
Intonaco	mancante	<input checked="" type="checkbox"/> deteriorato	incongruente	Altro.....
Rivestimento	deteriorato	incongruente	Altro.....	
<b>Tipo di infissi</b>	legno	<input checked="" type="checkbox"/> alluminio		
Infissi	mancante	deteriorato	<input checked="" type="checkbox"/> incongruente	Altro.....
<input checked="" type="checkbox"/> Avvolgibili	Colore verde.....			
<b>DEGRADO FISICO</b>				
Degrado strutturale	Basso	Medio	Alto	
<b>Degrado delle finiture</b>	<input checked="" type="checkbox"/>			
<b>RILEVANZA AMBIENTALE in RAPPORTO AL CONTESTO</b>				
contrastante	neutra	<input checked="" type="checkbox"/> caratterizzante		

**COMUNE DI FOLLONICA  
RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO NEI CENTRI ABITATI**

**SCHEDA N. 09\_H53\_2400359**  
**ID EDIFICIO 432**  
**LOCALITA' Centro Urbano**  
**C.T.R. 09\_H53**

**FOGLIO CATASTALE 24**  
**PARTICELLA CATASTALE 359**  
**VIA FOSCOLO n° 15**  
**UTOE della Città**

DESCR :  città storica

**TIPO DI ISOLATO A CUI APPARTIENE L' EDIFICO**

chiuso 3 lati  chiuso 2 lati chiuso 1 lato

**ACCESSIBILITA'**

fronte strada da corte viabilità di servizio da pertinenza altro

**N°PIANI FUORI TERRA (compreso il seminterrato)**

**n° piani max. 2** Esiste parte dell'edificio con numero di piani inferiore a quello massimo

**PROPRIETA'**

Pubblica  Privata

**TIPO DI COPERTURA**

Piana  A falde Altro

**DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE**

**Residenziale n°.alloggi...1.....**

**DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA**

**Residenza via Foscolo n. 15**

**Box auto/parcheggio via Foscolo n. 17**

**AREA DI PERTINENZA**

buono medio cattivo

Giardino

Orto

Altro: pergola in pilastri in cemento e archetti metallici (1935 c.a).

Alberature di pregio specie arboree fruttifere.....

Accesso carrabile via Foscolo n. 17 (n. 0464/97).....

**CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E STRUTTURALI**

<i>Tipo</i>	<i>Materiale</i>	<i>Colore</i>
Struttura	.....	.....
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Intonaco</b>	<b>liscio</b> .....	<b>crema</b> .....
Ingressi, recinzioni	.....	.....
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Basamento</b>	<b>pinocchietto</b> .....	<b>grigio</b> .....
Angolari	.....	.....
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Marcapiano</b>	<b>modanato</b> .....	<b>grigio</b> .....
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Marcadavanzale</b>	<b>modanato</b> .....	<b>grigio</b> .....
Cornicione	.....	.....
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Aggetti (ringhiere, balconi)</b>	<b>tipo aperto in muratura</b> .....	<b>travertino</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Portale</b>	<b>intonaco</b> .....	<b>bianco</b> .....
Chiostro	.....	.....
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Altro: cornice sottotetto</b>	<b>modanato</b> .....	<b>grigio</b> .....

**ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI**

**DEGRADO ARCHITETTONICO/INCONGRUITA'**

<b>Intonaco</b>	mancante	<input checked="" type="checkbox"/> <b>deteriorato</b>	incongruente	Altro.....
<b>Tipo di infissi</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>legno</b>	alluminio		
Infissi	mancante	deteriorato	incongruente	Altro.....
<b>Tipo persiane</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>legno</b>	alluminio		

**DEGRADO FISICO**

Basso Medio Alto

Degrado strutturale

**Degrado delle finiture**

**RILEVANZA AMBIENTALE in RAPPORTO AL CONTESTO**

contrastante neutra  caratterizzante

**COMUNE DI FOLLONICA**  
**RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO NEI CENTRI ABITATI**

**SCHEMA N. 09\_H53\_2400519**  
**ID EDIFICIO 424/BIS**  
LOCALITA' Centro Urbano  
C.T.R. **09\_H53**

**FOGLIO CATASTALE 24**  
**PARTICELLA CATASTALE 519**  
**VIA MAZZINI nn° 31-33**  
UTOE della Città

DESCR :  **città storica**

**TIPO DI ISOLATO A CUI APPARTIENE L' EDIFICO**

chiuso 3 lati  chiuso 2 lati chiuso 1 lato

**ACCESSIBILITA'**

fronte strada da corte viabilità di servizio da pertinenza altro

**N° PIANI FUORI TERRA (compreso il seminterrato)**

**n° piani max. 1** Esiste una parte dell'edificio con un numero di piani inferiore a quello massimo

**PROPRIETA'**

Pubblica

**Privata**

**TIPO DI COPERTURA**

Piana

A falde

Altro

**DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE**

Residenziale n°.alloggi...2.....

**DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA**

Residenza via Mazzini n. 31

Box auto/parcheggio via Mazzini n. 33

**AREA DI PERTINENZA**

Accesso carrabile via Mazzini n. 33 (n. 0508).....

**CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E STRUTTURALI**

<i>Tipo</i>	<i>Materiale</i>	<i>Colore</i>
Struttura	.....	.....
<input checked="" type="checkbox"/> Intonaco	liscio.....	crema.....
Ingressi, recinzioni	.....	.....
<input checked="" type="checkbox"/> Basamento	pinocchietto.....	grigio.....

**ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI**

**DEGRADO ARCHITETTONICO/INCONGRUITA'**

Intonaco	mancante	<input checked="" type="checkbox"/> deteriorato	incongruente	Altro.....
Rivestimento	deteriorato	incongruente	.....	Altro.....

<b>Tipo di infissi</b>	legno	<input checked="" type="checkbox"/> <b>alluminio</b>	.....
Infissi	mancante	deteriorato	<input checked="" type="checkbox"/> incongruente Altro.....
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Avvolgibili</b>	Colore verde.....	.....	.....

**DEGRADO FISICO**

Degrado strutturale	Basso	Medio	Alto
<b>Degrado delle finiture</b>	.....	.....	.....

**RILEVANZA AMBIENTALE in RAPPORTO AL CONTESTO**

contrastante	<input checked="" type="checkbox"/> <b>neutra</b>	caratterizzante
.....	.....	.....