

COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

PROVINCIA DI LIVORNO

REGOLAMENTO
URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Approvate con delibere Consiglio Comunale
n. 162 del 17/11/2008,
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 55 del 31/12/2008
n. 116 del 21/04/2009,
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 23 del 10/06/2009
n. 10 del 28/02/2012,
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 17 del 24/04/2012
n. 122 del 29/11/2013,
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 53 del 31/12/2013
n. 56 del 09/04/2014,
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 25 del 25/06/2014
n. 105 del 13/08/2014
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 40 del 08/10/2014

PROGETTO

Sindaco: *Alessandro Franchi*
Assessore alle Politiche di Programmazione del Territorio, Infrastrutture, Patrimonio: *Margherita Pia*
Dirigente del settore promozione del territorio e dell'impresa: *Lorena Silvestri*
Responsabile del procedimento e dell'U.O. pianificazione: *Stefania Marcellini*
Garante della comunicazione: *Daniela Ronconi*

ottobre 2014

Progettista
Stefania Marcellini

Collaborazione
Fulvia Bellani
Andrea Marsili
Federica Pardini
Simone Simoncini

Contributi

U.O. Sportello unico ed Attività produttive

Irma Barbarossa
Patrizia Barbagallo
Stefania Ciompi
Roberta Lorenzi
Lara Silvestri

U.O. Patrimonio
Simona Repole
Fabio Locci

Servizio SIT e Pianificazione

Alessia Soldani
Fulvia Bellani

COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO
Provincia di Livorno

REGOLAMENTO URBANISTICO
(art. 55 L.R. 1/05)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I	DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI		
CAPO I	VALIDITA', CONTENUTI, ATTUAZIONE DEL		
	REGOLAMENTO URBANISTICO	<i>Pag.</i>	7
<i>Art. 1</i>	<i>Riferimenti normativi</i>	<i>Pag.</i>	7
<i>Art. 2</i>	<i>Ambito di applicazione, contenuti</i>	<i>Pag.</i>	7
<i>Art. 3</i>	<i>Efficacia e validità</i>	<i>Pag.</i>	8
<i>Art. 4</i>	<i>Monitoraggio e aggiornamento</i>	<i>Pag.</i>	10
<i>Art. 5</i>	<i>Interpretazioni degli elaborati costituenti il</i>		
	<i>Regolamento Urbanistico</i>	<i>Pag.</i>	11
<i>Art. 6</i>	<i>Varianti del Regolamento Urbanistico</i>	<i>Pag.</i>	11
<i>Art. 7</i>	<i>Formazione e approvazione del Regolamento</i>		
	<i>Urbanistico, partecipazione</i>	<i>Pag.</i>	12
<i>Art. 8</i>	<i>Attuazione</i>	<i>Pag.</i>	12
<i>Art. 9</i>	<i>Piani Attuativi</i>	<i>Pag.</i>	13
<i>Art. 10</i>	<i>Intervento diretto convenzionato.....</i>	<i>Pag.</i>	14
<i>Art. 11</i>	<i>Progetto preliminare e istanze preventive</i>	<i>Pag.</i>	16
<i>Art. 12</i>	<i>Elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico</i>	<i>Pag.</i>	17
<i>Art. 13</i>	<i>Corrispondenza con DM 1444/1968</i>	<i>Pag.</i>	26
CAPO II	VALUTAZIONE	<i>Pag.</i>	28
<i>Art. 14</i>	<i>Attività di valutazione</i>	<i>Pag.</i>	28
CAPO III	PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE	<i>Pag.</i>	30
<i>Art. 15</i>	<i>Disciplina delle funzioni</i>	<i>Pag.</i>	30
<i>Art. 16</i>	<i>Piani e programmi comunali di settore</i>	<i>Pag.</i>	30
<i>Art. 17</i>	<i>Regole urbanistico-commerciali</i>	<i>Pag.</i>	31
<i>Art. 18</i>	<i>Componente Rischio incidente rilevante</i>	<i>Pag.</i>	31
TITOLO II	GESTIONE E TRASFORMAZIONE - REGOLE COMUNI		
CAPO I	REGOLE GENERALI	<i>Pag.</i>	32
<i>Art. 19</i>	<i>Regole di uso e di intervento</i>	<i>Pag.</i>	32
<i>Art. 20</i>	<i>Regole di uso</i>	<i>Pag.</i>	32
<i>Art. 21</i>	<i>Regole di intervento</i>	<i>Pag.</i>	33
<i>Art. 22</i>	<i>Tipologia degli interventi, condizioni</i>		
	<i>e modalità di attuazione</i>	<i>Pag.</i>	33
<i>Art. 23</i>	<i>Criterio di compatibilità e definizioni degli interventi</i>	<i>Pag.</i>	33
<i>Art. 24</i>	<i>Criterio di trasformabilità e definizioni degli interventi</i>	<i>Pag.</i>	35
<i>Art. 25</i>	<i>Perequazione</i>	<i>Pag.</i>	36

Art. 26	<i>Edilizia residenziale sociale</i>	Pag.	37
CAPO II	REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	Pag.	38
Art. 27	<i>Ambito di applicazione</i>	Pag.	38
Art. 28	<i>Regole generali</i>	Pag.	39
Art. 29	<i>Regole specifiche per le aree boscate e per i beni puntuali</i>	Pag.	42
Art. 30	<i>Regole per la conservazione dei documenti materiali della cultura</i>	Pag.	46
CAPO III	PROTEZIONE E GOVERNO DELLA RISORSA IDRICA ..	Pag.	47
Art. 31	<i>Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258) e ad usi termali</i>	Pag.	47
CAPO IV	RISCHIO IDRAULICO	Pag.	32
Art. 32	<i>Ambiti di pericolosità idraulica</i>	Pag.	32
Art. 33	<i>Aree di pertinenza fluviale e aree strategiche per interventi di prevenzione (A.S.I.P.)</i>	Pag.	57
Art. 34	<i>Direttive per le aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti (Art. 19 Norme P.A.I.)</i>	Pag.	58
Art. 35	<i>Salvaguardia del reticolo di riferimento significativo P.A.I.</i>	Pag.	59
Art. 36	<i>La fattibilità in relazione ai livelli di rischio idraulico</i>	Pag.	59
CAPO V	REGOLE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA	Pag.	63
Art. 37	<i>Pericolosità geomorfologica</i>	Pag.	63
Art. 38	<i>Aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti Idrogeologici (art. 18 P.A.I.)</i>	Pag.	64
Art. 39	<i>Direttive generali per la salvaguardia dell'equilibrio costiero (Art. 20 norme P.A.I)</i>	Pag.	65
Art. 40	<i>Tutela delle strutture dunali</i>	Pag.	66
Art. 41	<i>Valutazione definitiva degli ambiti a scala di progetto</i>	Pag.	67
Art. 42	<i>La fattibilità in relazione ai livelli di rischio Geomorfologico</i>	Pag.	67
Art. 43	<i>Tabella riassuntiva per la valutazione della fattibilità geomorfologica</i>	Pag.	70
Art. 44	<i>Le indagini geotecniche in relazione alle "Norme tecniche" per la definizione dell'azione sismica (D.M. 14 gennaio 2008)</i>	Pag.	72
Art. 45	<i>Condizionamento idrogeologico degli interventi</i>	Pag.	75
Art. 46	<i>Fattibilità degli interventi</i>	Pag.	75
Art. 47	<i>Quadro sintetico delle procedure relative alla componente geologica per la valutazione dell'ammissibilità degli interventi e relative condizioni</i>	Pag.	76

TITOLO III REGOLE PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI

CAPO I	REGOLE URBANISTICO-EDILIZIE	Pag.	77
<u>Sezione I</u>	<u>Trasformazioni non materiali</u>		
Art. 48	Destinazione d'uso e vincoli relativi	Pag.	77
Art. 49	Mutamento di destinazione d'uso.....	Pag.	81
Art. 50	Dotazione di Standard a parcheggio pubblico e privato	Pag.	83
<u>Sezione II</u>	<u>Miglioramento edilizio-urbanistico – regole</u>		
Art. 51	Regole per la progettazione e requisiti di sostenibilità ambientale	Pag.	90
<u>Sezione III</u>	<u>Miglioramento edilizio-urbanistico – interventi</u>		
Art. 52	Interventi di manutenzione ordinaria	Pag.	93
Art. 53	Interventi di manutenzione straordinaria e finitura di spazi esterni	Pag.	93
Art. 54	Interventi di restauro e risanamento conservativo	Pag.	94
Art. 55	Ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4	Pag.	95
Art. 56	Sostituzione edilizia R5	Pag.	97
Art. 57	Ristrutturazione urbanistica Ru	Pag.	98
Art. 58	Sopraelevazione e ampliamento, demolizioni e addizioni funzionali e volumetriche senza aumento di unità immobiliari R7	Pag.	98
Art. 59	Sopraelevazione e ampliamento, demolizioni e addizioni con aumento di unità immobiliari R8	Pag.	100
Art. 60	Frazionamenti e accorpamenti R9	Pag.	101
Art. 61	Ruderi	Pag.	102
Art. 62	Interventi su edifici e/o consistenze edilizie legittimate in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria.....	Pag.	103
Art. 63	Opere pertinenziali	Pag.	104
<u>Sezione IV</u>	<u>Miglioramento edilizio-urbanistico – regole per l'abbattimento delle barriere architettoniche</u>		
Art. 64	Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche	Pag.	108
<u>Sezione V</u>	<u>Miglioramento urbanistico: aree speciali</u>		
Art. 65	Aree prevalentemente non edificate integrative della risorsa insediativa “apne”	Pag.	109
Art. 66	Orti urbani sociali “ou”	Pag.	111

TITOLO IV REGOLE PER LE COMPONENTI INSEDIATIVE URBANE E RURALI

CAPO I	REGOLE PER LA RISORSA INSEDIATIVA	
	CONSOLIDATA	<i>Pag. 113</i>
<i>Art. 67</i>	<i>Tessuti urbanistici della risorsa insediativa consolidata e relativa disciplina: regole generali</i>	<i>Pag. 113</i>
<i>Art. 68</i>	<i>Tessuti Storici</i>	<i>Pag. 115</i>
<i>Art. 69</i>	<i>Tessuti insediativi ad assetto recente</i>	<i>Pag. 122</i>
<i>Art. 70</i>	<i>Tessuto a prevalente uso commerciale</i>	<i>Pag. 129</i>
<i>Art. 71</i>	<i>Tessuti a prevalente carattere industriale e artigianale</i>	<i>Pag. 130</i>
<i>Art. 72</i>	<i>Tessuti con edifici o aree per funzioni speciali</i>	<i>Pag. 137</i>
<i>Art. 73</i>	<i>Tessuti con aree o edifici per funzioni turistico-ricettive</i>	<i>Pag. 145</i>
<i>Art. 74</i>	<i>Interventi di saturazione entro il centro abitato</i>	<i>Pag. 151</i>
Capo II	REGOLE PER IL TERRITORIO RURALE AGRICOLO .	<i>Pag. 155</i>
<i>Art. 75</i>	<i>Zone agricole: definizioni, edificabilità</i>	<i>Pag. 155</i>
<i>Art. 76</i>	<i>Trasferimenti e frazionamenti di Aziende Agricole</i>	<i>Pag. 155</i>
<i>Art. 77</i>	<i>Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola</i>	<i>Pag. 156</i>
<i>Art. 78</i>	<i>Aree a tipologia produttiva ad esclusiva funzione agricola - E1</i>	<i>Pag. 157</i>
<i>Art. 79</i>	<i>Aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola – E2</i>	<i>Pag. 159</i>
<i>Art. 80</i>	<i>Aree a tipologia residuale a prevalente funzione agricola – E3</i>	<i>Pag. 161</i>
<i>Art. 81</i>	<i>Programmi aziendali pluriennali di miglioramento Agricolo ambientale</i>	<i>Pag. 162</i>
<i>Art. 82</i>	<i>Viabilità di interesse rurale, storico e paesaggistico</i>	<i>Pag. 162</i>
<i>Art. 83</i>	<i>Interventi di miglioramento agricolo e ambientale</i>	<i>Pag. 163</i>
<i>Art. 84</i>	<i>Annessi agricoli e altre costruzioni senza P.A.P.M.A.A. destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli</i>	<i>Pag. 166</i>
<i>Art. 85</i>	<i>Serre e manufatti precari</i>	<i>Pag. 171</i>
<i>Art. 86</i>	<i>Recinzioni</i>	<i>Pag. 171</i>
<i>Art. 87</i>	<i>Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola</i>	<i>Pag. 172</i>
<i>Art. 88</i>	<i>Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola o che comportano il mutamento della destinazione d'uso</i>	<i>Pag. 173</i>
<i>Art. 89</i>	<i>Nuove edificazioni con P.A.P.M.A.A.</i>	<i>Pag. 175</i>
<i>Art. 90</i>	<i>Reti Ecologiche (ex. Art. 25)</i>	<i>Pag. 177</i>
CAPO III	REGOLE PER LE INFRASTRUTTURE, LE ATTREZZATURE E SERVIZI E SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO	<i>Pag. 178</i>
<i>Art. 91</i>	<i>Definizioni generali</i>	<i>Pag. 178</i>

Art. 92	<i>Aree delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria</i>	Pag.	179
Art. 93	<i>Aree della “centralità” urbana pubblica</i>	Pag.	179
Art. 94	<i>Interventi nelle fasce di rispetto</i>	Pag.	181
Art. 95	<i>Viabilità</i>	Pag.	183
Art. 96	<i>Aree per attrezzature e impianti di interesse Sovra-comunale</i>	Pag.	185
Art. 97	<i>Aree per la sosta privata di interesse per la qualità Insediativa</i>	Pag.	185
Art. 98	<i>Verde pubblico e parcheggi pubblici</i>	Pag.	186
Art. 99	<i>Piste e percorsi ciclabili</i>	Pag.	187
Art. 100	<i>Opere idrauliche</i>	Pag.	187
Art. 101	<i>Linee e reti per la distribuzione dell’energia, per la telecomunicazione e la telefonia mobile, etc</i>	Pag.	187
Art. 102	<i>Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili - FER</i>	Pag.	189
Art. 103	<i>Rete escursionistica</i>	Pag.	191
CAPO IV	REGOLE PER LE ATTIVITA’ ESTRATTIVE	Pag.	192
Art. 104	<i>Aree per attività estrattive attive e aree per attività estrattive dismesse</i>	Pag.	192
CAPO V	REGOLE PER LE AREE DEMANIALI MARITTIME E LE AREE ADIACENTI	Pag.	196
Art. 105	<i>Disciplina degli ambiti demaniali marittimi</i>	Pag.	196
CAPO VI	REGOLE SPECIFICHE PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE NELLE UTOE – REGOLE DI LUOGO	Pag.	196
Art. 106	<i>Efficacia</i>	Pag.	196
Art. 107	<i>Utoe 1 “Della pianura bonificata”</i>	Pag.	196
Art. 108	<i>Utoe 2 “Della costa urbana e turistica”</i>	Pag.	196
Art. 109	<i>Utoe 3 “Della città di mare e di fabbrica”</i>	Pag.	198
Art. 110	<i>Utoe 4 “Della città storica”</i>	Pag.	198
Art. 111	<i>Utoe 5 “Della costa alta e dei boschi”</i>	Pag.	199
Art. 112	<i>Utoe 6 “Dei centri storici collinari”</i>	Pag.	200
Art. 113	<i>Utoe 7 “Delle terre nude, dei filari e delle case sparse”</i>	... Pag.	201
 TITOLO V DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELLE TRASFORMAZIONI			
CAPO I	INTERVENTI	Pag.	202
Art. 114	<i>Completamenti (c), riqualificazione urbana (iru), trasformazione (t)</i>	Pag.	202

TITOLO VI NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I	PIANI DI ATTUAZIONE E INTERVENTI FATTI SALVI	Pag. 204
Art. 115	<i>Piani attuativi approvati e atti autorizzativi rilasciati e interventi fatti salvi dal P.S.</i>	Pag. 204
CAPO II	SALVAGUARDIE	Pag. 205
Art. 116	<i>Salvaguardie</i>	Pag. 205
CAPO III	NORME SPECIFICHE	Pag. 205
Art. 117	<i>Proprietà comunali</i>	Pag. 205
CAPO IV	NORME FINALI	Pag. 206
Art. 118	<i>Deroghe</i>	Pag. 206
Art. 119	<i>Direttive per la formazione e l'adeguamento dei regolamenti comunali</i>	Pag. 206
Art. 120	<i>Norme finali</i>	Pag. 207

ALLEGATI

Allegato 1.	<i>“Schede normative e di indirizzo progettuale”</i>
Allegato 2.	<i>“Schemi per l'ampliamento edilizio dei tessuti “c1r” e “c4r” “Villaggio Solvay” Utoe 3”</i>
Allegato 3.	<i>“Schede patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico architettonico”</i>
Allegato 4.	<i>“Piani attuativi vigenti”</i>
Allegato 5.	<i>“Demanio marittimo” - Norme tecniche di attuazione</i>
Allegato 6.	<i>“Localizzazione, razionalizzazione e ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti”</i>
Allegato 7.	<i>“Requisiti tecnici prestazionali degli edifici”</i>
Allegato 8.	<i>“Elenco dei materiali da impiegare e delle modalità per gli interventi sugli edifici inseriti nel centro storico di Rosignano Marittimo e nelle schede del patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico e architettonico”</i>
Allegato 9.	<i>“Glossario”</i>

TITOLO I DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I VALIDITA', CONTENUTI, ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1 *Riferimenti normativi*

1. Il presente Regolamento Urbanistico, redatto ai sensi dell'art. 55 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n° 1 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle vigenti previsioni normative statali e regionali e nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovracomunale, è l'atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per il il territorio comunale in attuazione dei criteri definiti nel Piano Strutturale (PS).
2. Il Regolamento Urbanistico rende operative e prescrittive le condizioni d'uso delle risorse contenute nel Piano Strutturale (Disciplina e Statuto dei Luoghi Titolo 2° Capi II e III), ne persegue gli obiettivi e le strategie (Disciplina e Statuto dei Luoghi Titolo 2° Capo I e Capo IV), e ne realizza con regole urbanistiche generali e specifiche, gli indirizzi e i parametri gestionali (Disciplina e Statuto dei Luoghi Titolo 3°).

Art. 2 *Applicazione, contenuti*

1. Il Regolamento Urbanistico si applica all'intero territorio comunale.
2. Ai sensi della legge vigente in materia, il Regolamento Urbanistico contiene:
Parte Prima: Disciplina per la gestione degli insediamenti
 - a) *quadro conoscitivo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e delle funzioni in atto;*
 - b) *perimetro aggiornato dei centri abitati;*
 - c) *disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;*
 - d) *individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o ampliamento degli edifici esistenti;*
 - e) *le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui alle leggi vigenti in materia;*
 - f) *disciplina del territorio rurale ai sensi delle leggi vigenti in materia;*
 - g) *la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio che detta criteri per il coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e dell'accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alle leggi vigenti in materia;*

- h) *valutazione di fattibilità idrogeologica;*
- i) *le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativi.*

Parte Seconda: disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

- a) *individuazione di interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;*
- b) *gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;*
- c) *gli interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano tramite piani attuativi;*
- d) *le aree destinate alle politiche di settore del comune;*
- e) *le infrastrutture da realizzare e le relative aree;*
- f) *il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi per il loro superamento;*
- g) *la individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi delle leggi vigenti in materia.*

3. Il perimetro dei centri abitati di cui al precedente comma 2 lett. b, è individuato nelle tavole di progetto, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 285/1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 3 *Efficacia e validità*

1. La gestione degli insediamenti esistenti ed i progetti e interventi pubblici e privati deve attuarsi in conformità al Piano Strutturale.

2. A seguito degli approfondimenti conoscitivi contenuti nel presente Regolamento quale Quadro conoscitivo del medesimo, possono essere introdotte modifiche e integrazioni di maggior dettaglio alle elaborazioni del Piano Strutturale contenute nel Quadro conoscitivo del medesimo.

Rispetto al P.S. il Quadro conoscitivo del R.U. contiene sia approfondimenti conoscitivi sia la verifica con conseguente stesura di dettaglio dei vincoli.

Il Quadro conoscitivo del R.U. prevale sul Quadro conoscitivo del P.S. nei casi in cui le tavole del Quadro conoscitivo del R.U. abbiano medesimo oggetto di quelle del quadro conoscitivo del P.S.

Eventuali integrazioni o modifiche alle tavole del quadro conoscitivo del P.S. possono essere fatte in fase di monitoraggio del P.S. medesimo, in conseguenza delle elaborazioni del R.U..

In alternativa, l'Ufficio competente darà atto che il riferimento per le azioni pubbliche e private è nelle tavole del Quadro conoscitivo del R.U. ai sensi del presente articolo.

3. Ai sensi della legge vigente in materia, la prima parte del Regolamento Urbanistico, richiamata al precedente articolo 2 comma 2 parte prima, ha validità a

tempo indeterminato; le previsioni insediative e infrastrutturali della seconda parte, invece, perdono efficacia dopo cinque anni dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, se entro tale periodo non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi pubblici o privati.

4. Le previsioni del Regolamento Urbanistico inerenti a:

- interventi che incidono sul dimensionamento del Piano Strutturale, di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati che si attuano tramite intervento diretto anche previa approvazione di planivolumetrico convenzionato;
- ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;
- aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune, individuate nella cartografia di R.U. con la sigla "n*" e che si attuano tramite piano attuativo;
- infrastrutture da realizzare e le relative aree individuate sulla cartografia di R.U. come "*strade di progetto*";
- programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, contenuti nella componente H del quadro conoscitivo;
- individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi delle leggi vigenti in materia;

sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.

5. Nel caso in cui il Regolamento Urbanistico preveda l'attuazione degli interventi di cui al precedente comma tramite piano attuativo di iniziativa privata o come zona di trasformazione/ completamento/riqualificazione soggetta ad intervento diretto previa approvazione di planivolumetrico convenzionato, la perdita di efficacia si verifica allorchè entro i cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

6. Le previsioni decadute come sopra indicato possono essere reiterate con variante al Regolamento Urbanistico o anche con altro atto che abbia ai sensi di legge medesima efficacia.

7. Non decadono i corridoi infrastrutturali rappresentati graficamente sulle tavole del presente R.U., di cui al successivo CAPO III Art. 95, in quanto non configurati quali previsioni definitive di tracciati infrastrutturali. La loro localizzazione definitiva, con relativo impegno di suolo e conseguente assoggettamento a piano attuativo o progetto esecutivo e a vincolo espropriativo ove del caso, sarà recepita tramite variante al Regolamento Urbanistico o anche con altro atto che abbia ai sensi di legge medesima efficacia.

8. Non decadono le previsioni di servizi e attrezzature di interesse o uso pubblico se non preordinate obbligatoriamente all'esproprio e quando previste

all'interno di piani attuativi, purché siano rispettate le condizioni di cui alla legge vigente in materia.

9. Le aree dove è decaduta la disciplina urbanistica sono considerate non pianificate ai sensi della normativa vigente, per cui se esterne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla legge vigente per il territorio a prevalente (E2, E3) e esclusiva (E1) funzione agricola.

Per quelle interne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso.

10. I piani attuativi approvati e convenzionati prima dell'entrata in vigore del presente RU, mantengono inalterata la loro efficacia temporale prevista dalle vigenti norme in materia fino alla scadenza della convenzione.

11. Il presente Regolamento Urbanistico è disegnato su carta tecnica regionale in scale 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000, aggiornata in via speditiva.

Art. 4 *Monitoraggio e aggiornamento*

1. Ai sensi della legge vigente in materia il Comune procede a monitoraggio dell'attuazione del Regolamento Urbanistico con le proprie strutture tecniche a partire dal secondo anno dall'approvazione.

2. Le strutture tecniche di cui al comma precedente propongono all'organo comunale competente la regolamentazione di tali attività nonché di quelle di aggiornamento del quadro conoscitivo e di eventuali proposte di varianti gestionali o sostanziali al Regolamento Urbanistico.

3. Il Comune procede con proprie forme e modalità alla consultazione, all'informazione e alla partecipazione dei cittadini alle attività di cui al presente articolo.

4. Al fine di controllare l'aumento del carico urbanistico il Comune tiene sotto monitoraggio sia gli interventi di trasformazione che il presente Regolamento ammette come trasformazioni che utilizzano il dimensionamento del P.S. sia gli interventi che il presente Regolamento ammette in conformità al criterio di compatibilità del P.S.

5. Gli interventi sia del primo che del secondo tipo sono soggetti a piano attuativo o a intervento edilizio diretto secondo quanto indicato nelle presenti norme.

6. In entrambi i casi il Comune controlla che l'attuazione degli interventi garantisca il rispetto delle condizioni statutarie del P.S. rese operanti dalle regole contenute nelle presenti norme, il rispetto dei parametri stabiliti dalla valutazione degli effetti ambientali del P.S. e il rispetto delle condizioni stabilite dalla attività di valutazione che fa parte integrante del presente piano.

7. A tal fine il Comune predisporrà apposita modulistica ed elenco elaborati dimostrativi di quanto sopra, sia per la formazione dei piani attuativi che per la presentazione dei progetti soggetti a intervento edilizio diretto, e richiederà che agli uni e agli altri sia allegata certificazione degli enti gestori delle risorse e dei settori comunali competenti.

8. Ai fini di cui al presente articolo, gli elaborati allegati ai piani attuativi ed ai progetti soggetti a intervento edilizio diretto dovranno essere presentati anche in formato digitale.

Art. 5 *Interpretazione degli elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico*

1. In caso di difformità o contraddizioni tra gli elaborati del presente Regolamento Urbanistico devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati di maggior dettaglio (esempio scala 1:2.000 invece che 1:5.000).
2. In caso di difformità o contraddizioni tra i contenuti delle presenti norme e le indicazioni grafiche sulle tavole prevalgono i contenuti delle presenti norme.
3. In caso di difformità o contraddizioni all'interno della normativa dovrà ritenersi valida la prescrizione più restrittiva.
4. In caso di difformità fra le disposizioni generali e quelle specifiche prevalgono le disposizioni specifiche.
5. In caso di incertezza di applicazione di un articolo delle presenti norme o di parte di esso, il Consiglio Comunale, su proposta motivata del Settore competente, emana una interpretazione autentica che diventa parte integrante delle presenti norme.

Art. 6 *Varianti del Regolamento Urbanistico*

1. In qualunque momento il Comune potrà procedere a formare varianti al R.U. secondo le normative in vigore.
2. In ottemperanza a quanto stabilito dal Piano Strutturale per la risorsa insediativa consolidata, in ogni tempo, mediante varianti parziali del presente Regolamento Urbanistico, il Comune ha la facoltà di individuare aree del patrimonio edilizio da classificare e disciplinare come aree di sostituzione, e di utilizzare parti delle aree di pertinenza urbana ad aree di saturazione, senza che ciò costituisca modificazione strutturale e di conseguenza variante al Piano Strutturale.
3. Non costituiscono varianti al presente Regolamento Urbanistico, fermo restando che l'Amministrazione comunale dovrà provvedere a darne opportuna pubblicità ai sensi di legge:
 - a) le modifiche di contenuti del presente Regolamento Urbanistico conseguenti all'aggiornamento del Piano Strutturale dovuto a modifiche di atti sovracomunali o al superamento di condizioni individuate dal Piano Strutturale medesimo;
 - b) i casi in cui disposizioni di piani, progetti e programmi prevalenti e direttamente operativi dettati da leggi o da atti amministrativi di Enti che per specifica competenza comportino modifiche dirette al presente Regolamento Urbanistico;
 - c) le modifiche alla specificazione della destinazione attribuita a spazi e attrezzature pubbliche purché non sia modificata la funzione pubblica.

- d) le modifiche al perimetro dei centri abitati conseguenti alla progressiva realizzazione delle aree di espansione o per modesti adeguamenti di carattere tecnico.
4. Non costituisce variante al presente Regolamento Urbanistico la correzione di meri errori materiali. In presenza di studi e analisi più approfonditi, di errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza di soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, modificare gli elaborati del R.U.. La modifica deve essere approvata mediante apposita deliberazione di Consiglio Comunale e deve essere trasmessa, dopo l'esecutività della delibera, alla Regione Toscana e alla Provincia di Livorno al fine dell'aggiornamento degli atti di competenza.

Art. 7 *Formazione e approvazione del Regolamento Urbanistico, partecipazione*

1. Ai fini della formazione del Regolamento Urbanistico, il Comune di Rosignano Marittimo, potrà attivare forme di pubblicità e di consultazione dei cittadini e delle associazioni, utilizzando i metodi della partecipazione e, per garantire la fattibilità degli interventi, valuterà inoltre le proposte pubbliche e private in merito agli interventi di cui al precedente art. 2.
2. Ai sensi della legge vigente in materia, il responsabile del procedimento acquisirà, ove necessario, i contributi e i pareri degli enti e degli organismi pubblici, accerterà il rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, e dichiarerà la conformità e coerenza del Regolamento Urbanistico al Piano Strutturale vigente.
3. Il Regolamento Urbanistico viene approvato con il procedimento di cui alla legge vigente in materia.
4. Ai sensi della legge vigente in materia, il Regolamento Urbanistico viene formato con il procedimento di cui alla legge vigente in materia qualora comporti variante al Piano Strutturale.

Art. 8 *Attuazione*

1. Il Regolamento Urbanistico si attua tramite:
- gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata di cui alla normativa vigente;
 - i programmi di miglioramento agricolo-ambientale di cui alla normativa vigente;
 - gli interventi edilizi diretti secondo la normativa vigente e le specificazioni del vigente Regolamento edilizio comunale;
 - i progetti esecutivi delle opere pubbliche;
 - il piani volumetrico;
 - altri strumenti quali accordi, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali, regionali ai quali il Comune riterrà di aderire.

2. Per interventi di trasformazione e/o di riqualificazione che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati è facoltà dell'Amministrazione 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.
3. I Piani di cui al precedente comma 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'Amministrazione Comunale. Ogni Piano Complesso di Intervento può comprendere una o più delle aree di trasformazione previste dal presente Regolamento.
4. 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'Amministrazione 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 anche comprendere una o più delle aree denominate iru dal presente Regolamento.
6. 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.

Art 9 *Piani Attuativi*

1. Il Regolamento Urbanistico definisce con specifica simbologia grafica e codici numerici le aree sottoposte a piani attuativi.
2. La realizzazione dei piani attuativi di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate e l'Amministrazione Com.le.
3. I piani attuativi convenzionati, devono prevedere la cessione gratuita di aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e per l'eventuale urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalle vigenti schede norma di cui all'allegato 1 e/o su specifiche richieste dell'Amministrazione Com.le. Le aree per servizi devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazioni residenziali, produttiva e direzionale, commerciale e turistico ricettiva.
4. Nel caso in cui il Piano Attuativo preveda la realizzazione di quote di edilizia con finalità sociali, la convenzione deve contenere apposito articolo in cui viene regolamentata la realizzazione degli interventi, le idonee forme di garanzia, i canoni

di locazione e i criteri dei relativi aggiornamenti ed, in caso di vendita, il prezzo di cessione, la durata del vincolo di destinazione.

5. Nella convenzione possono essere regolati tempi di attuazione diversi o fasi e stralci funzionali per la realizzazione degli interventi. Gli atti abilitativi per la realizzazione degli edifici, saranno rilasciati secondo le modalità di cui all'Allegato "A" della Deliberazione C.C. n. 99/2012 e s.m.i. "linee di indirizzo per la realizzazione di opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati".

6. Il provvedimento consiliare di approvazione viene comunicato agli interessati che hanno 180 giorni di tempo per la stipula della convenzione. Decorsi i 180 giorni senza che sia stata stipulata la convenzione il progetto di Piano Attuativo decade.

7. I piani attuativi sono approvati in attuazione del RU e in conformità alle procedure previste dalle leggi vigenti in materia.

8. La validità della convenzione è di 10 anni. Entro tale termine dovranno essere completate tutte le opere di urbanizzazione previste.

9. I piani attuativi hanno i contenuti e l'efficacia di uno dei seguenti piani o programmi:

- piani di lottizzazione;
- piani per l'edilizia economica e popolare;
- piani per insediamenti produttivi;
- piani di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- programmi complessi di riqualificazione insediativa.

10. I piani attuativi non conformi alle previsioni del Regolamento Urbanistico costituiscono varianti al medesimo seguendo pertanto l'iter amministrativo delle varianti al Regolamento Urbanistico.

11. Nelle aree soggette a P.A., nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo se diversamente specificato nelle schede norma dicui all'allegato 1.

12. Il Piano Attuativo deve comprendere, oltre agli elaborati richiesti da norme e regolamenti vigenti, un elaborato sulla valutazione di clima acustico ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 89/98 (per scuole, ospedali, case di cura e nuove residenze in prossimità di sorgenti rumorose), redatta in conformità alla Del.G.R. n. 857/2013, che valuti, tra l'altro, sia le condizioni attuali dell'area sia eventuali trasformazioni future, considerando quindi anche fattori quali la mobilità interna ed esterna, il traffico, la distribuzione delle varie attività umane, commerciali e turistico-ricreative;

13. E' un atto di governo del territorio equiparato a Piano Attuativo il piano regolatore portuale.

Art. 10 *Intervento diretto convenzionato e Intervento diretto previa approvazione di planivolumetrico convenzionato*

1. Nelle aree già dotate di adeguate opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato

coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate a progetto unitario convenzionato.

2. Il Regolamento Urbanistico vigente individua, nell'Allegato 1, gli interventi con modalità di attuazione diretta previa stipula di convenzione o di approvazione di planivolumetrico convenzionato.

3. La stipula della convenzione è richiesta in tutti i casi nei quali la procedura edilizia è accompagnata dalla cessione al Comune di aree o opere di urbanizzazione primaria e secondaria, o servizi, attrezzature e spazi pubblici.

4. A tal fine il soggetto attuatore sottoscrive una convenzione urbanistica con l'Amministrazione Comunale in cui si impegna:

- alla cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici in misura prevista dalla scheda norma di cui all'Allegato 1;
- altri impegni contrattuali che il soggetto attuatore assume verso l'Amministrazione Comunale;
- alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazioni necessarie a rendere attuabile l'intervento edilizio.

5. Nella convenzione possono essere regolati tempi di attuazione diversi o fasi e stralci funzionali per la realizzazione degli interventi. Gli atti abilitativi per la realizzazione degli edifici saranno rilasciati secondo le modalità di cui alla Deliberazione C.C. n. 99/2012 e s.m.i. "linee di indirizzo per la realizzazione di opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati".

6. La convenzione deve essere stipulata entro 180 giorni dalla comunicazione di approvazione del planivolumetrico. Decorso i 180 giorni senza che sia stata stipulata la convenzione il progetto di planivolumetrico decade.

7. La validità della convenzione è di 10 anni. Entro tale termine dovranno essere completate tutte le opere di urbanizzazione previste.

8. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di difficile utilizzazione a causa delle dimensioni e/o della loro conformazione e/o dell'ubicazione. In alternativa alla cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nelle adiacenze immediate dell'intervento ovvero su aree accessibili, è ammessa la monetizzazione da parte del privato, da effettuare con applicazione dei criteri previsti dai vigenti regolamenti comunali.

9. Il planivolumetrico deve comprendere, oltre agli elaborati descritti nell'Allegato 1, un elaborato sulla valutazione di clima acustico ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 89/98 (per scuole, ospedali, case di cura e nuove residenze in prossimità di sorgenti rumorose), redatta in conformità alla Del.G.R. n. 857/2013, che valuti, tra l'altro, sia le condizioni attuali dell'area sia eventuali trasformazioni future, considerando quindi anche fattori quali la mobilità interna ed esterna, il traffico, la distribuzione delle varie attività umane, commerciali e turistico-ricreative;

10. Gli elaborati necessari al rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi, devono essere corredati da:

- una valutazione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n.89/98 (per nuovi insediamenti produttivi, sportivi, ricreativi, commerciali, ecc.), redatta in

conformità con gli indirizzi riportati nella Del. G.R. n. 857/2013, finalizzata alla verifica dell'impatto che tali nuove attrezzature potranno portare sul territorio.

- documentazione che attesti il raggiungimento dei requisiti acustici passivi disposti del DPCM 5.12.1997 in tutti i casi previsti dalla normativa.

Art. 11 *Progetto preliminare e istanze preventive*

1. In ottemperanza all'art. 41 della Disciplina e Statuto dei luoghi del Piano Strutturale, è richiesto un progetto preliminare, ai fini della preventiva valutazione degli effetti ambientali, per:

- a) proposte di modifica non sostanziale agli assetti indicati dal presente R.U. per gli interventi di edificazione di completamento, di sostituzione, di saturazione in lotti singoli di cui all' art. 74 delle presenti norme;
- b) interventi di rilevanza urbanistica soggetti a piano attuativo individuati e normati dal presente R.U. per i quali i soggetti attuatori vogliano proporre diverse e non sostanziali modifiche all'assetto indicato dal presente R.U. o inoltrino istanze preventive o chiedano pareri preventivi;
- c) proposte di azioni di trasformazione non previste dal presente Regolamento Urbanistico ma ammissibili ai sensi del Piano Strutturale;
- d) proposte di variazioni sostanziali agli assetti indicati dal presente R.U. ma ancora coerenti al Piano Strutturale.

2. Il progetto preliminare deve contenere [per gli interventi di cui alla lettera a), gli elaborati possono essere semplificati o ridotti in funzione dell'intervento]:

- l'indicazione delle aree di edificazione,
- l'indicazione degli spazi e degli impianti pubblici, di interesse comune e riservati ad attività collettive (tranne nei casi esclusi dalle presenti norme);
- le quantità e le disposizioni delle destinazioni d'uso;
- planivolumetrico generale
- dimostrazione dei criteri di inserimento nel contesto, con particolare riguardo alla mobilità e accessibilità, al paesaggio urbano, alle componenti architettoniche, ai requisiti delle parti pubbliche
- le eventuali modifiche non costituenti varianti
- i termini di convenzione per l'eventuale realizzazione e/o gestione da parte degli operatori privati degli spazi e degli impianti pubblici, di interesse comune e riservati ad attività collettive;
- la fattibilità economico-finanziaria, le fasi e i tempi di attuazione dell'intervento;
- l'eventuale dimostrazione della realizzazione di edilizia sostenibile e della proposta di incentivo richiesta ai sensi della legge vigente in materia;
- le eventuali modifiche costituenti varianti
- specifica valutazione riferita alle componenti: *aria*: verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti e valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute al traffico veicolare conseguente ai nuovi insediamenti e determinazione della loro mitigazione; *acqua*: verifica della

qualità delle reti acquedottistica e fognaria, dei provvedimenti di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche: *flora e fauna*: verifica della presenza di specie di interesse regionale ai sensi della legge vigente in materia, analisi della pressione eventuale degli interventi sulle specie presenti, misure di mitigazione degli effetti delle pressioni; *consumi energetici*: verifica dei sistemi e dei metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento; *rifiuti solidi*: verifica dei provvedimenti per la riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata; *campi elettromagnetici*: verifica dei limiti alla esposizione; *per le aree soggette a rischio di esondazione*: valutazione dell'ammissibilità di piani interrati e seminterrati e della collocazione di vani abitabili a piano terreno.

3. A seguito della valutazione del progetto di fattibilità il Comune preciserà:
 - se l'intervento deve essere soggetto a piano attuativo;
 - se l'intervento deve essere soggetto ad approfondimento della valutazione degli effetti ambientali;
 - le destinazioni d'uso e le disposizioni degli spazi e degli impianti pubblici, di interesse comune e riservati alle attività collettive, e le parti di esse riservate alla realizzazione e/o gestione da parte degli operatori privati;
 - le prescrizioni riguardanti l'assetto planivolumetrico;
 - l'ammissibilità delle modifiche non soggette a variante del Regolamento Urbanistico di cui al precedente articolo;
 - l'ammissibilità delle modifiche soggette a varianti del Regolamento Urbanistico e le prescrizioni stabilite per esse.
4. In qualunque momento possono essere inoltrate istanze preventive per l'attuazione degli interventi di cui al Titolo V Capo I delle presenti norme.
5. L'istanza preventiva di cui al precedente comma dovrà contenere appositi elaborati che consentano di comprendere l'intervento in oggetto, allegati a domanda indirizzata all'Ufficio competente, e comunque per lo meno: descrizione dell'area o fabbricato oggetto dell'intervento, sua localizzazione, estratto catastale e planimetrico, estratto del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, documentazione fotografica, confronto fra stato attuale e stato modificato.
6. L'Ufficio di cui al precedente comma fornirà la risposta all'istanza secondo parametri di conformità alle presenti norme e al Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 12 *Elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico*

1. Costituiscono il Regolamento Urbanistico i seguenti elaborati:

- Relazione

1) QUADRO CONOSCITIVO

A) Componente tecnico - amministrativa:

A1) elaborati grafici:

- Tav. TA1.1, Carta generale dei vincoli nord scala 1:10.000 (aggiornamento Tav. TA-7 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav. TA1.2, Carta generale dei vincoli centro scala 1:10.000 (aggiornamento Tav. TA-7 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav. TA1.3, Carta generale dei vincoli sud scala 1:10.000 (aggiornamento Tav. TA-7 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav. TA2a Aree di rispetto ambientale scala 1:20.000 (aggiornamento Tav. TA-8a/b/c/d Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav. TA2b igienico-sanitario scala 1:20.000 (aggiornamento Tav. TA-8a/b/c/d Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav. TA2c idrogeologico scala 1:20.000 (aggiornamento Tav. TA-8a/b/c/d Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav. TA2d infrastrutturale scala 1:20.000 (aggiornamento Tav. TA-8a/b/c/d Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)

B) Componente geologica

B1) elaborati grafici:

- Tav. G-1 Carta della geologia - scala 1:10.000 (aggiornamento Tav G2 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav. G-1a Studio della morfologia costiera, degli ambiti dunali da Punta del Lillatro al limite sud del territorio comunale – scala 1:2.000
- Tav. G-1b Studio della morfologia costiera, degli ambiti dunali da Punta del Lillatro al limite sud del territorio comunale – scala 1:2.000
- Tav. G-2 Carta geomorfologica - scala 1:10.000 (aggiornamento Tav. G3 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav. G-3 Carta della pericolosità geomorfologica - scala 1:10.000 (aggiornamento Tav. G8 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav. G-4 Carta dei pozzi e delle salvaguardie (aggiornamento Tav. G5 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav. G-5 Carta della Pericolosità idraulica 1:10.000 (aggiornamento Tav. G9 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)

B2) Documenti:

- B2.1) Verifiche sul rischio idraulico del territorio comunale a Nord di Vada
- B2.2) Verifiche sul rischio idraulico del territorio comunale a Sud di Vada
- B2.3) Studio geologico, idrogeologico e geotecnica finalizzato alla verifica delle condizioni di stabilità e progetto preliminare di messa in sicurezza di un'area caratterizzata da pericolosità geologica elevata per la presenza di frana quiescente (Art. 14 P.A.I.) nella frazione di Castelnuovo della Misericordia.

C) Componente idrologica e idraulica

C1) elaborati grafici:

- C1.1) n° 27 Carte scala 1:10.000 a supporto degli Studi idrologici e idraulici - Tr 20 anni.

- C1.2) progetto preliminare per la messa in sicurezza dell'area delle acque basse di bonifica- Loc. Mazzanta composto da:
- Tav. 1 Morfologia generale con curve di livello 0.20 cm- scala 1:5000
- Tav. 2 Aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E.) PAI-Nov. 2004 – scala 1:10000
- Tav. 3 Aree allagabili con tempi di ritorno di 20 anni allo stato attuale degli impianti di sollevamento meccanico – scala 1:5000
- Tav. 4 Aree allagabili con tempi di ritorno di 200 anni allo stato attuale degli impianti di sollevamento meccanico – scala 1:5000
- Tav. 5a Planimetria aree a sollevamento meccanico di progetto – scala 1:10000
- Tav. 5b Aree a sollevamento meccanico di progetto – scala 1:5000
- Tav. 6 Planimetria con ubicazione degli interventi – scala 1:5000
- Tav. 7 Perimetrazione aree allagabili con T.R. 20 e 200 anni – scala 1:5000

C2) documenti:

- C2.1) Relazioni idrauliche “Studi idrologici e idraulici a supporto del Regolamento Urbanistico del Comune di Rosignano M.mo - Tr 20 anni”
- C2.2) Relazione Tecnica progetto preliminare per la messa in sicurezza dell'area delle acque basse di bonifica- Loc. Mazzanta
- C2.3) Assetto geomorfologico dei bacini minori per i quali è stata realizzata la valutazione del rischio idraulico per tempi di ritorno di 20 anni dal Consorzio di Bonifica delle Colline Livornesi (allegata tavola “Assetto geologico studio dei bacini minori per la valutazione del rischio per tempo di ritorno 20 anni”)

D) Componente flora e fauna e agricoltura

D1) elaborati grafici:

- Tav. FF-1 Carta della aree protette, di interesse ambientale e di interesse naturalistico – scala 1:10.000 (aggiornamento tav. FF-2 Quadro conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav. AF-1 Carta uso del suolo – scala 1:10.000 (aggiornamento Tav. AF-1 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav. AF-2 Carta della aree agricole di pregio e delle aree agricole residuali – scala 1:20.000 (aggiornamento Tav. AF-3 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav. AF-3 Elementi storici del paesaggio rurale – scala 1:10.000 (aggiornamento Tav. AF-4 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)

E) Componente Rischio di incidente Rilevante (R.I.R.)

E1) elaborati grafici:

- Tav. R-1 Definizioni delle aree di danno in funzione delle categorie territoriali - Scale varie
- Tav. R-2 Definizioni delle aree di danno in funzione delle categorie di effetti - Scale varie
- Tav. R-3 Involuppo delle aree di danno in funzione delle categorie territoriali su base cartografica tecnica (predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) - scala 1:5000

- Tav. R-3bis Inviluppo delle aree di danno in funzione delle categorie territoriali su foto satellitare ikonos 2003 – (predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) – scala 1:5000
- Tav. R-4 Inviluppo delle aree di danno in funzione delle categorie di effetti su base cartografica tecnica - scala 1:5000
- Tav. R-5 Individuazione degli elementi territoriali vulnerabili su base cartografica tecnica (predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) scala 1:5000
- Tav. R-6 Individuazione degli elementi territoriali vulnerabili su base cartografica catastale (predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) scala 1:5000
- Tav. R-7 Sovrapposizione delle aree di danno agli elementi territoriali vulnerabili su base cartografica tecnica scala 1:5000
- Tav. R-8 Sovrapposizione delle aree di danno agli elementi territoriali vulnerabili su base cartografica catastale. (predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) scala 1:5000
- Tav. R-9 Individuazione degli elementi ambientali vulnerabili su base cartografica tecnica (predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) scala 1:5000
- Tav. R-10 Individuazione degli elementi ambientali vulnerabili su base cartografica catastale (predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) scala 1:5000
- Tav. R-11 Sovrapposizione delle aree di danno con gli elementi ambientali vulnerabili su base cartografica tecnica (predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) scala 1:5000
- Tav. R-12 Sovrapposizione delle aree di danno con gli elementi ambientali vulnerabili su base cartografica catastale (predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) scala 1:5000
- Tav. R-1p Individuazione degli aspetti territoriali, strutture ed attività del porto su base cartografica tecnica (predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) scala 1:5000
- Tav. R-2p Individuazione degli aspetti territoriali, strutture ed attività del porto su base cartografica catastale (predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) scala 1:5000

E2) documenti:

- Relazione Tecnica “Elaborato tecnico R.I.R. – Rischio di incidente rilevante”

F) Componente Urbanistico Commerciale

F1) elaborati grafici:

- Tav. UC-1 Caratteri storico insediativi scala 1:20000
- Tav. UC-2 Caratteri morfologici dei tessuti urbani scala 1:20000
- Tav. UC-2b Caratteri morfologici dei tessuti urbani scala 1:5000
- Tav. UC-2c Caratteri morfologici dei tessuti urbani scala 1:5000
- Tav. UC-2d Caratteri morfologici dei tessuti urbani scala 1:2000
- Tav. UC-3.1 Gerarchizzazione funzionale della rete viaria scala 1:20000

- Tav. UC-3.2 Rete del trasporto pubblico scala 1:20000
- Tav. UC-4 Distribuzione della popolazione scala 1:20000
- Tav. UC-5 Distribuzione degli esercizi commerciali scala 1:20000
- Tav. UC-5b Distribuzione degli esercizi commerciali scala 1:5000
- Tav. UC-5c Distribuzione degli esercizi commerciali scala 1:5000
- Tav. UC-5d Distribuzione degli esercizi commerciali scala 1:2000
- Tav. UC-6 Ambiti territoriali omogenei ai fini commerciali scala 1:20000
- Tav. UC-6b Ambiti territoriali omogenei ai fini commerciali scala 1:5000
- Tav. UC-6c Ambiti territoriali omogenei ai fini commerciali scala 1:5000
- Tav. UC-6d Ambiti territoriali omogenei ai fini commerciali scala 1:2000
- Tav. UC-7 Zone speciali di programmazione commerciale scale varie
- Tav. UC-8 Aree di programmazione commerciale scala 1:20000
- Tav. UC-8b Aree di programmazione commerciale scala 1:5000
- Tav. UC-8c Aree di programmazione commerciale scala 1:5000
- Tav. UC-8d Aree di programmazione commerciale scala 1:2000

F2) documenti:

Relazione

G) Componente distribuzione e localizzazione delle funzioni

G1) elaborati grafici:

Tav. F-1a, F-1b, F-1c, F-1d, Analisi dei tessuti edilizi

H) Componente: Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

H1) elaborati grafici scala 1:2000:

- Tav. A1 Gradi di accessibilità – Vada
- Tav. A2a Gradi di accessibilità – Rosignano Solvay
- Tav. A2b Gradi di accessibilità – Rosignano Solvay
- Tav. A3 Gradi di accessibilità – Rosignano Solvay
- Tav. A4 Gradi di accessibilità – Castiglioncello
- Tav. A5 Gradi di accessibilità – Gabbro, Nibbiaia, Castelnuovo della M.dia
- Tav. A6 Gradi di accessibilità Rosignano M.mo
- Tav. A7 Gradi di accessibilità – La Mazzanta
- Tav. 1 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Vada
- Tav. 2 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Rosignano Solvay centro
- Tav. 3 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Rosignano Solvay nord
- Tav. 4 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Rosignano Solvay sud
- Tav. 5 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Gabbro
- Tav. 6 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Rosignano M.mo
- Tav. 7 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale La Mazzanta
- Tav. 8 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Castiglioncello
- Tav. 9 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Castelnuovo della M.dia

Tav. 10 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Nibbiaia

H2) Documenti:

Relazione

Vol. I Schedatura strade (dalla scheda n. 1 alla n. 234)

Vol. II Schedatura strade (dalla scheda n. 235 alla n. 469)

Vol. III Schedatura aree a verde (dalla scheda n. 1 alla n. 44) / edifici (dalla scheda n. 1 alla n. 46) / parcheggi (dalla scheda n. 1 alla n. 57)

I) Componente Demanio M.mo

I1) elaborati grafici:

Concessioni demaniali per tipologia e percorsi di accesso. Cartografia costituita da n. 8 inquadramenti (scala 1:2000) e denominati D-cd

I2) Documenti:

I2.1) ALLEGATI A e B: n. 1 fascicolo contenente :Elenco concessioni per zona e Ambito e Elenco stabilimenti balneari con servizi offerti

I2.2) ALLEGATO C: Studio morfologia costiera degli ambiti dunali da Punta Lillatro al limite sud del Territorio comunale (a cura dott. Geol. Paolo Squarci)

I2.3) ALLEGATO D: Censimento degli accessi al Demanio M.mo

I2.4) ALLEGATO E: Studio di fattibilità sugli interventi di protezione e salvaguardia del litorale del Comune di Rosignano M.mo redatto da Marina Cala De' Medici Spa costituito da n. 2 volumi (vol. I “Analisi delle problematiche relative alle modificazioni della linea di riva e della costa” – Vol. II “Considerazioni circa la riorganizzazione dei punti di ormeggio per la nautica minore”)

L) Componente regolamentazione dei tempi e degli orari del territorio

L1) documenti:

Relazione

M) Componente razionalizzazione e ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti:

M1) elaborati grafici:

Tav. IC-1 localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti in scala 1:20.000

M2) documenti:

M2.1) Censimento impianti di distribuzione carburanti esistenti (n° 19 schede)

M2.2) Relazione

2) PROGETTO

A) Valutazione Integrata

A1) **Rapporto sulla valutazione integrata – Verifica per UTOE (L.R. 1/2005)**

A2) **Rapporto sulla valutazione integrata - Relazione di Sintesi**

B) Relazione per la valutazione di incidenza sui siti di interesse regionale

C) Norme tecniche di attuazione

Allegati:

- C1) Allegato 1**
“Schede normative e di indirizzo progettuale”
- C2) Allegato 2**
“Schemi per l’ampliamento edilizio dei tessuti “c1r” e “c4r” “Villaggio Solvay Utoe 3”
- C3) Allegato 3**
C3.1) “Schede Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico architettonico” (n. 3 fascicoli)
C3.2) Norme generali ed elenco riepilogativo
C3.3) elaborati grafici:
Tav. P-st1 Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico – Gabbro, Castelnuovo della M.dia, Nibbiaia scala 1:2000
Tav. P-st2 Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico – Castiglioncello scala 1:2000
Tav. P-st3 Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico – Rosignano M.mo scala 1:2000
Tav. P-st4 Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico – Rosignano M.mo scala 1:2000
Tav. P-st5 Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico – Rosignano Solvay Nord scala 1:2000
Tav. P-st6 Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico – Rosignano Solvay Sud scala 1:2000
Tav. P-st7 Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico – Vada nord scala 1:2000
Tav. P-st8 Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico – Vada scala 1:2000
Tav. P-st9 Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico – Gabbro, Nibbiaia territorio rurale scala 1:5000
Tav P-st10 Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico – Gabbro territorio rurale scala 1:5000
Tav. P-st11 Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico – Castiglioncello, Castelnuovo della M.dia territorio rurale scala 1:5000
Tav. P-st12 Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico – Castelnuovo della M.dia territorio rurale scala 1:5000
Tav. P-st13 Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico – Vada territorio rurale scala 1:5000
Tav. P-st14 Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico – Vada territorio rurale scala 1:5000
- C4) Allegato 4** “Piani attuativi vigenti”
- C5) Allegato 5** “Demanio Marittimo” - Norme tecniche di attuazione

- C6) **Allegato 6** Norme tecniche di attuazione – “Localizzazione, razionalizzazione e ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti”
- C7) **Allegato 7** “Requisiti tecnici e prestazionali degli edifici”
- C8) **Allegato 8** “Elenco dei materiali da impiegare e delle modalità per gli interventi sugli edifici inseriti nei centri storici e nelle schede del patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico e architettonico”
- C9) **Allegato 9** “Glossario”

D) Cartografia:

D1) Tavole in scala 1:10.000:

Per ogni tematica (“territorio rurale”; “Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche”; “Itinerari escursionistici”) le tavole sono divise in tre stralci numerati da 1 a 3 in senso nord-sud:

TR.1 - Il territorio rurale *nord*

TR.2 - Il territorio rurale *centro*

TR.3 - Il territorio rurale *sud*

PP.1 - Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche *nord*

PP.2 - Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche *centro*

PP.3 - Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche *sud*

PR.1 - Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche *nord*

PR.2 - Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche *centro*

PR.3 - Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche *sud*

IE.1 - Itinerari escursionistici *nord*

IE.2 - Itinerari escursionistici *centro*

IE.3 - Itinerari escursionistici *sud*

D2) Tavole in scala 1:2.000:

D2.1) Il territorio urbano (scala 1:2.000) è costituito da n. 22 riquadri così numerati e denominati:

TU1 Gabbro

TU2 Nibbiaia

TU3 Casteluovo Misericordia

TU4.1 Loc. Fornace Serredi – Loc. Scapigliato

TU5 Chioma

TU6 Loc. Fortullino

TU7.1 Castiglioncello Nord-Ovest

TU7.2 Castiglioncello Nord-Est

TU7.3 Castiglioncello sud

TU8.1	Rosignano Solvay Nord-Ovest
TU8.2	Rosignano Solvay Nord-Est
TU8.3	Rosignano Solvay Sud-Ovest
TU8.4	Rosignano Solvay Sud
TU8.5	Rosignano Solvay Sud-Est
TU9.1	Rosignano Marittimo Nord – loc. Acquabona
TU9.2	Rosignano Marittimo Sud
TU10	Loc. Pietrabbianca
TU11	Loc. Polveroni
TU12.1	Vada Ovest
TU12.2	Vada Est
TU12.3	Vada Sud
TU13	Mazzanta

D2.2) Disciplina delle aree e degli edifici sottoposti a specifica regolamentazione in base al D.M. 09.05.2001 Tav. DM1 e Tav. DM2 (scala 1:5.000)

D2.3) Disciplina dell'ambito demaniale marittimo

D2.3.1.) Zone e ambiti soggetti a specifica disciplina in ambito demaniale M.mo. Cartografia costituita da n. 8 inquadramenti (scala 1:2000) così numerati e denominati D-za

D2.3.2.) Aree libere soggette a specifica disciplina in ambito demaniale m.mo. Cartografia costituita da n. 11 inquadramenti (scala 1:1000) così numerati e denominati D-al

D2.4) Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 8 giugno 2001 n. 327

Cartografia costituita da n° 3 tavole con 20 inquadramenti a varie scale (1:2000, 1:5000) denominata Esp.

D2.5) Carta della Fattibilità geologica. Cartografia costituita da n. 12 inquadramenti in scala 1:2000 e n. 1 inquadramento in scala 1:10000 denominati FG

D2.6) Carta della fattibilità idraulica Costituita da n. 12 inquadramenti in scala 1:2000 e n. 1 inquadramento in scala 1:10000 denominati FID

D2.7) Carta della MOBILITA': cartografia costituita da n. 3 inquadramenti in scala 1:5.000 e n. 1 inquadramento in scala 1:20.000 denominati M

E) Criteri e metodologia per la valutazione della fattibilità geologica

Art. 13 **Corrispondenza con DM 1444/1968**

1. Con riferimento alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione del presente atto di governo del territorio, si individuano le seguenti corrispondenze con i tessuti e le aree di cui al presente R.U.:

- *Zone omogenee "A":*

- a) edifici di particolare valore storico – culturale e relative pertinenze (tessuto "a")
- b) antichi consolidati di formazione storico moderna con edifici a prevalente carattere residenziale ed edificazione continua a filo strada o isolati nel lotto (tessuto "b")
- c) residenziali consolidati di formazione storico moderna con edifici arretrati dal filo strada e isolati nel lotto realizzati dalla soc. Solvay (tessuto "c", "c1", "c2", "c3", "c4")
- d) residenziali consolidati sia su filo strada che isolati che accorpati a formare complessi (tessuto "d", "d1", "d2", "d3")
- aree "iru" nn. 2-iru1v, 2-iru2v, 2-iru3v

- *Zone omogenee "B":*

- e) residenziali recenti, con edifici arretrati dal filo strada o isolati nel lotto (tessuto "e")
- e1) residenziali sparsi e isolati con spazi pertinenziali prevalentemente liberi (tessuto "e1", "e2")
- f) residenziali recenti con dominanza di tipologie a schiera discontinua arretrati dal filo strada (tessuto "f")
- g) a prevalente carattere residenziale, solitamente recenti, con tipologie differenziate a filo strada (tessuto "g", "g1", "g2")
- h) residenziali recenti generalmente antecedenti il 1960 su impianto di formazione storica moderna, con dominanza di tipologie in linea prive di relazione diretta con la strada (tessuto "h")
- i) residenziali, generalmente realizzati dopo il 1960, con dominanza di tipologie in linea e presenza episodica di funzioni non residenziali (tessuto "i", "i1")
- l) residenziali contemporanei formati da tipologie edilizie varie (tessuto "l")
- aree "iru" nn. 4-iru3, 4-iru4, 6-iru2
- aree "c" nn. 2-c1, 2-c2, 2-c3, 2-c4, 2-c5, 2-c6, 2-c10, 2-c11, 2-c12, 3-c2, 3-c3, 3-c5, 3-c6, 3-c7, 3-c8, 3-c10, 3-c12, 3-c13, 4-c1, 4-c2, 4-c3, 4-c4, 4-c5, 4-c6, 4-c7, 4-c8, 6-c1, 6-c2, 6-c3, 6-c4, 6-c5, 6-c6, 6-c7, 6-c8, 6-c9
- aree "isa" nn. isa1, isa2, isa4, isa5, isa8, isa9, isa10, isa11, isa12, isa13
- aree "apne" ubicate all'interno dei centri urbani, orti urbani sociali ("ou")

- *Zone omogenee "C":*
 - aree "iru" nn. 3-iru7, 4-iru1, 4-iru2,
 - aree "t" nn. 3-t2, 3-t4, 4-t4, 4-t10, 5-t7, 6-t1, 6-t2, 6-t3, 6-t5, 6-t10, 6-t14, 6-t15, 6-t17, 6-t18, 6-t20, 6-t21, 6-t23, 6-t24, 6-t25, 6-t26

- *Zone omogenee "D":*
 - m) tutti i tessuti "ma", "ma1", "ma2", "mb", "mb1", "mb2", "mc", "md", "o", "oc", "oc1", "oc2"
 - tessuti "k", "k1"
 - aree "t" nn. 1-t1, 1-t2, 1-t3, 1-t6, 2-t1, 2-t2, 2-t3, 2-t4, 2-t5v, 2-t7, 2-t9, 2-t12, 2-t15, 3-t1, 3-t13, 4-t1, 4-t3, 4-t5, 4-t7, 4-t9, 5-t1, 5-t3, 5-t4, 5-t6, 5-t8, 6-t6, 6-t7, 6-t11, 6-t12, 6-t16, 7-t2, 7-t5
 - aree "iru" nn. 2-iru4, 2-iru5, 2-iru6, 2-iru7, 3-iru3, 3-iru5, 3-iru6, 3-iru10, 3-iru11, 5-iru2, 5-iru3, 6-iru1
 - aree "c" nn. 2-c8, 2-c9, 3-c1, 3-c4, 3-c9, 3-c11, 3-c14, 3-c15, 5-c1
 - aree "isa" nn. isa6, isa7, isa14, isa15, isa16, isa17, isa18

- *Zone omogenee "E":*
 - aree a tipologia produttiva a esclusiva funzione agricola - E1
 - aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola - E2
 - aree a tipologia residuale a prevalente funzione agricola - E3
 - aree estrattive attive - E4a, E4b, E4c, E4d
 - aree estrattive dismesse - E4.1, E4.2a, E4.2b
 - aree speciali per attività in territorio rurale che mantengano i caratteri di ruralità o siano di servizio alle attività agricole nn. 1-t4, 1-t5
 - aree "apne" ubicate fuori dei centri urbani
 - aree "pp" ubicate fuori dei centri urbani e individuate nelle tavole PP "Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche" e PR "Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche"

- *Zone omogenee "F":*
 - n) edifici o aree per funzioni speciali (attrezzature sportive, verde urbano, scuole, edifici di interesse generale, attrezzature religiose, ecc. quali "n1", "n2", "n3", "n5", "n6", "n7", "n8", "n9", "n10", "n10a", "n11", "n12", "n13")
 - aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori
 - aree cimiteriali ("n4")
 - aree per standard
 - aree per strutture private di uso pubblico o collettivo
 - percorsi ciclabili
 - aree "t" nn. 2-t6, 2-t14, 3-t11, 3-t15, 4-t8, 5-t5, 7-t4
 - aree "iru" nn. 3-iru2, 3-iru13
 - aree "c" nn. 2-c7
 - aree "apne1", "apne3", "apne4"

CAPO II VALUTAZIONE

Art. 14 *Attività di valutazione*

1. Il presente R.U. contiene uno specifico elaborato dedicato alle attività di valutazione.
2. Tali attività:
 - danno conto della coerenza del presente Regolamento Urbanistico con il vigente Piano Strutturale, in riferimento ad ogni utoe;
 - assoggettano le trasformazioni previste dal presente Regolamento Urbanistico a specifica verifica di compatibilità, a bilancio ambientale e valutazione degli effetti
 - in combinato con i contenuti perequativi stabiliti dal presente R.U. effettuano un bilancio per utoe, così come indicato dal P.S. vigente, e individuano forme diverse di compensazione e di perequazione per l'attribuzione a carico degli interventi sia di nuova edificazione sia di completamento, saturazione, sostituzione di oneri (monetari, di realizzazione, di cessione) finalizzati alla qualità insediativa.
3. Le schede degli interventi allegate alle presenti norme specificano prescrizioni per le attività di valutazione e per opere di mitigazione.
4. I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente, le varianti ai piani attuativi aventi rilevanti effetti ambientali, devono contenere uno specifico elaborato di valutazione, ai sensi della legislazione e regolamentazione vigenti in materia di governo del territorio.
5. Il grado di approfondimento delle valutazioni degli effetti ambientali disciplinate dal presente articolo è commisurato alla tipologia ed all'entità delle azioni di trasformazione previste da ciascun Piano Attuativo e/o Progetto.
6. I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente devono specificare le risorse interessate, utilizzando i quadri conoscitivi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, descrivere gli effetti sulle medesime, individuare le misure di mitigazione o le alternative in caso di verifica ad esito negativo, e infine effettuare l'analisi di coerenza con gli obiettivi strategici e le condizioni statutarie del Piano Strutturale e i contenuti del Regolamento Urbanistico.
7. E' comunque fatto salvo il rispetto di eventuali disposizioni comunitarie, statali o regionali emanate successivamente all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.
8. Gli interventi previsti nell'Allegato 1, e nello specifico i Piani Attuativi e gli interventi soggetti a Permesso di costruire previa approvazione di planivolumetrico convenzionato, devono essere corredati da specifico elaborato contenente le valutazioni degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti e dalle nuove infrastrutture, con particolare riferimento alle risorse interessate o di cui si prevede l'utilizzazione. Di seguito sono riportate le specifiche disposizioni per la valutazione a scala di dettaglio degli effetti ambientali:
 - compatibilità con il piano della classificazione acustica;

- verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche, e individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del Piano Attuativo o del Progetto al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento;
- approvvigionamenti idrici: ove gli interventi richiedano significativi incrementi dei prelievi idrici occorre la preventiva verifica della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento nella formazione del Piano attuativo o del Progetto, anche in accordo con le competenti Autorità. In caso di inadeguatezza e indisponibilità devono essere verificate le possibilità di opere di adeguamento della rete o di prelievo;
- scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentite le competenti Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa;
- scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo verificare, sentite le competenti autorità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria. Nel caso in cui la verifica dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate;
- risparmio energetico: dovrà farsi ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica.
Ai fini del risparmio energetico e della qualità abitativa, nel progetto dei nuovi insediamenti si dovranno considerare i fattori climatici caratteristici del luogo (esposizione ai venti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte morfologico-insediative e tipologico-architettoniche;
- rifiuti: devono essere valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente (anche in relazione all'area ecologica), e prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti;

- campi elettromagnetici: ove si determinino permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti e/o di linee elettriche ad alta tensione esistenti deve essere valutata l'esposizione ai campi elettromagnetici e definite le misure per ridurre l'impatto.
9. Al fine di monitorare gli effetti dell'attuazione del presente Regolamento Urbanistico, come specificato al precedente articolo 4 delle presenti norme, anche interventi che il P.S. assegna al Regolamento Urbanistico quale compito di localizzazione e dimensionamento (ampliamenti edilizi, addizioni urbanistiche, ristrutturazioni urbanistiche e sostituzioni, saturazioni, completamenti compatibili, frazionamenti) sono assoggettati all'esplicita dimostrazione del carico prodotto e della possibilità di utilizzare servizi e urbanizzazioni esistenti oppure dell'aumento dei medesimi in funzione dell'aumento di carico urbanistico.

CAPO III PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTORE

Art. 15 *Disciplina delle funzioni*

1. La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, le aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni in edificati.
2. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla legge vigente in materia, il presente regolamento contiene:
 - all'art. 48 la classificazione delle destinazioni d'uso per categoria e sottocategoria
 - all' art. 49 la disciplina generale dei cambi di destinazione d'uso;
 - agli articoli da 67 a 73 le regole generali, le destinazioni d'uso, le categorie di intervento, la disciplina urbanistico-commerciale e le eventuali modifiche ammesse per ciascun tessuto urbanistico;
 - al Capo VI del Titolo IV, le destinazioni e le eventuali modifiche ammesse per ciascuna UTOE e per taluni ambiti interni alle medesime;
 - nell'Allegato 5, le destinazioni e le eventuali modifiche ammesse in ciascun ambito demaniale marittimo.

Art. 16 *Piani e programmi comunali di settore*

1. Oltre alla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui al precedente articolo delle presenti norme, concorrono al governo del territorio e degli insediamenti, in coordinamento con il presente Regolamento Urbanistico, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale che incidono sugli assetti territoriali.

2. In ordine alla disciplina di indirizzo e regolazione degli orari, il presente Regolamento Urbanistico contiene una specifica sezione del quadro conoscitivo (componente L).

3. Il piano di classificazione acustica, approvato con delibera CC n. 128 del 30.9.2004, dovrà essere modificato per essere allineato col presente Regolamento Urbanistico.

4. Per la razionalizzazione e l'ammmodernamento del sistema della distribuzione dei carburanti valgono le norme di cui all'Allegato 6 del presente Regolamento e le localizzazioni e caratteristiche degli impianti di cui alla Componente M) del presente Regolamento, che nell'insieme costituiscono adempimento alla legge vigente in materia.

5. In ordine al Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche il presente Regolamento Urbanistico contiene una specifica sezione del quadro conoscitivo (componente H).

Art. 17 Regole urbanistico-commerciali

1. In ordine alla disciplina urbanistico-commerciale, e in riferimento alle leggi e regolamenti vigenti, il presente Regolamento Urbanistico contiene una specifica sezione del quadro conoscitivo (componente F), e la specifica regolamentazione delle funzioni ammesse, comprensive degli usi commerciali, secondo le definizioni dettate dalle presenti norme, sia sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente che per i nuovi insediamenti, in relazione ai quali sono definiti, la tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico (alimentare e non alimentare) e le eventuali soglie dimensionali, la dotazione dei parcheggi a servizio dei nuovi esercizi commerciali, il rapporto tra gli esercizi commerciali e la viabilità di servizio.

2. Tale regolamentazione costituisce disciplina urbanistico-commerciale.

3. Il presente Regolamento Urbanistico stabilisce qualità e quantità dei parcheggi privati e pubblici per le attività commerciali, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative nazionali e regionali in materia (art. 50).

Art. 18 Componente Rischio incidente rilevante

In ordine agli insediamenti industriali classificati a rischio di incidente rilevante il presente Regolamento Urbanistico contiene uno specifico quadro conoscitivo (componente E) e una disciplina delle aree e degli edifici sottoposti a specifica regolamentazione in base al D.M. 09.05.2001 (Progetto componente D2.2).

L'Allegato 7 al presente R.U. contiene i requisiti tecnico-prestazionali delle trasformazioni assentite nelle aree circostanti l'insediamento industriale classificato a rischio di incidente rilevante.

TITOLO II GESTIONE E TRASFORMAZIONE - REGOLE COMUNI

CAPO I REGOLE GENERALI

Art. 19 Regole di uso e di intervento

1. Ai fini della determinazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, ai sensi della legge vigente in materia, con i contenuti di cui all'art. 2, comma 2, Parte Prima della presente normativa, in applicazione dei contenuti del Piano Strutturale, e in coerenza con i piani e la disciplina di settore comunali, il presente Regolamento Urbanistico detta:

- regole di uso, che consistono in destinazioni funzionali per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbani, e nella disciplina della distribuzione e localizzazioni delle funzioni, di cui alla legge vigente in materia;
- regole di intervento, tramite indicazione delle categorie di opere ammissibili, come definite da leggi vigenti in materia e specificate dal vigente Regolamento edilizio comunale, per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbani.

Art. 20 Regole di uso

1. Sono fatte salve le destinazioni d'uso attuali legittimamente, che, ai sensi della legge vigente in materia, si intendono desumibili da atti pubblici, o da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore della disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, di cui al presente regolamento.

2. In assenza di tali atti, l'uso legittimamente esistente è quello risultante dalla classificazione catastale alla data di entrata in vigore della suddetta disciplina. In assenza anche di tale classificazione, possono essere assunti gli usi derivanti da documenti probanti.

3. Il mutamento di destinazione d'uso è intervento autonomo e diverso dalle altre categorie di intervento normate dalla legislazione vigente e dalle presenti norme; pertanto è subordinato a permesso di costruire o dichiarazione di inizio di attività, - salvo quanto diversamente specificato per aree, zone, complessi, singoli edifici, tessuti urbani -, secondo quanto stabilito dal presente Regolamento Urbanistico. Nel caso di più atti pubblici in contrasto prevale il titolo edilizio.

Art. 21 *Regole di intervento*

1. Le regole di intervento, secondo quanto dettato dal Piano Strutturale, si articolano:
 - ai fini della gestione edilizia, secondo criteri di conservazione e di trasformazione;
 - ai fini della rilevanza operativa e secondo livelli edilizi, urbanistici e territoriali;
 - ai fini della valutazione degli effetti, secondo criteri di compatibilità e di trasformabilità come definito dal Piano Strutturale.
2. In assenza di indicazioni specifiche si applica la totalità delle categorie edilizie ammesse nel contesto, secondo criteri di omogeneità e di appartenenza. Qualora sia indicata una categoria di intervento, si intendono ammesse tutte quelle inferiori come definite dalla normativa vigente statale e regionale.
3. Le regole del Regolamento Urbanistico sono specificate e integrate dal Regolamento edilizio per le diverse competenze di legge.
4. Le regole di intervento stabilite dal Regolamento Urbanistico secondo i criteri del presente articolo si applicano, in ottemperanza al Piano Strutturale, al patrimonio edilizio esistente sia nella risorsa definita consolidata urbana (città e insediamenti produttivi) sia nel territorio rurale, entro e fuori il perimetro dei centri abitati.
5. Gli interventi di conservazione e di trasformazione devono intendersi riferiti alle categorie di opere edilizie e urbanistiche definite dalla legislazione vigente in materia.
6. La cartografia del Regolamento Urbanistico perimetra ambiti soggetti a strumenti urbanistici attuativi, ma resta ferma la facoltà per il Comune di individuare aree di degrado e relativi piani di recupero.

Art. 22 *Tipologia degli interventi, condizioni e modalità di attuazione*

1. Ai fini della distinzione degli interventi attinenti alla disciplina gestionale degli insediamenti di cui alla legge vigente in materia dagli interventi attinenti alla disciplina delle trasformazioni di cui alla legge vigente in materia, e in ottemperanza di quanto disposto dall'art. 38 della Disciplina e Statuto dei luoghi del Piano Strutturale, si definiscono negli articoli seguenti gli interventi in relazione a criteri di compatibilità e di trasformabilità rispetto agli assetti esistenti.

Art. 23 *Criterio di compatibilità e definizioni degli interventi*

1. Si definiscono compatibili gli interventi, di livello edilizio o urbanistico, di conservazione o di trasformazione, di cui all'art. 2, lettere c), d), e), f), g) della Prima parte e della lettera f) della Seconda parte del Regolamento Urbanistico, che non riducano o danneggino lo stato e le prestazioni esistenti.

2. Si classificano di livello edilizio:
 - gli interventi che contribuiscono al mantenimento e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, estesi a singole unità immobiliari e a singoli edifici, che non comportano aggravio del carico urbanistico, e non comportino la formazione di patrimonio aggiuntivo per spazi pubblici e di uso pubblico.
3. Si classificano di livello urbanistico:
 - gli interventi che contribuiscono al mantenimento e alla riqualificazione del patrimonio urbanistico, applicandosi a singoli edifici, ad aree, a complessi edilizi sia in ambito urbano che rurale, a isolati e tessuti urbani, a infrastrutture esistenti. A tali fini gli interventi sono di trasformazione e comprendono sia la ristrutturazione edilizia, compresi anche ampliamenti e sopraelevazione, che la ristrutturazione urbanistica, compresi la demolizione e ricostruzione a pari volume (sostituzione), purché non interessino aree e complessi dismessi e a condizione che non sia ridotta l'efficienza delle urbanizzazioni esistenti. Tali interventi possono comportare mutamento di destinazione d'uso, mentre è escluso che essi comportino la formazione di nuova infrastrutturazione e urbanizzazione dei suoli, ed è auspicabile che comprendano il miglioramento di efficienza e di stato delle urbanizzazioni esistenti. A tali fini, e qualora il Comune ravvisi un aggravio dei carichi urbanistici sul contesto, possono essere richiesti contributi aggiuntivi alla qualità e alla quantità di spazi e attrezzature pubblici o di uso pubblico, in ottemperanza a quanto dettato dal Piano Strutturale. Tali contributi saranno fissati con apposita convenzione;
 - gli interventi che contribuiscono al miglioramento di attrezzature, servizi, spazi e impianti pubblici, di interesse comune o riservati ad attività collettive;
 - gli interventi che contribuiscono alla qualificazione e all'accrescimento del patrimonio urbanistico tramite saturazioni. Essi sono equiparati alla nuova edificazione ai fini dell'applicazione delle normative in merito. Essi sono individuati con apposita perimetrazione sulla cartografia 1:2000. Il presente Regolamento Urbanistico stabilisce per ciascuno di essi la quantità edificabile, la tipologia edilizia, gli eventuali spazi pubblici, di interesse comune o riservati alle attività collettive inclusi nel lotto, da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori dell'intervento, e se del caso, anche gestiti dai privati a seguito di apposita convenzione. Precisa inoltre la destinazione d'uso nel caso che essa risulti diversa da quelle ammesse nell'area di cui il lotto fa parte. L'attuazione degli interventi nei lotti singoli di saturazione non è subordinata a piano attuativo. Mediante apposita convenzione saranno disciplinate le realizzazioni degli spazi pubblici e di interesse pubblico e la loro gestione.
4. In relazione agli interventi di cui ai commi precedenti, si classificano come compatibili le categorie di intervento seguenti:
 - la manutenzione ordinaria;
 - la manutenzione straordinaria;
 - il restauro e il risanamento conservativo, comprensivo del cambio di destinazione d'uso;

- la ristrutturazione edilizia, e anche nel caso di sopraelevazioni, di tamponamenti, di realizzazione di elementi architettonici quali logge, balconi, portici e simili, funzionali alla qualità edilizia e alla vivibilità, non comportanti aggravio urbanistico, come definiti nell'art. 58 delle presenti norme;
 - i mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere;
 - gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della legge vigente in materia.
5. Le categorie di intervento elencate nel precedente comma sono compatibili a condizione che risultino incluse entro i perimetri dei centri abitati, quando interessino esclusivamente il patrimonio edilizio e urbanistico esistente, non necessitino di nuove urbanizzazioni, non diminuiscano l'efficienza delle urbanizzazioni esistenti, siano finalizzate all'adeguamento funzionale e tecnologico; qualora ricadano nel territorio rurale quando siano direttamente finalizzate all'esercizio delle attività agricole o siano finalizzate al superamento delle barriere architettoniche.
6. Sono compatibili a condizione che rispettino le specificazioni dettate nel prosieguo dalle presenti norme, e che permettano il ripristino dei luoghi e il loro miglioramento, le seguenti categorie di intervento:
- le opere di rinterro e scavo di cui alla legge vigente in materia;
 - le opere di demolizione non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione, di cui alla legge vigente in materia;
 - le occupazioni di suolo che non comportino modificazione irreversibili dei suoli, di cui alla legge vigente in materia;
 - ogni altra trasformazione dei suoli non preordinata al permesso di costruire, di cui alla legge vigente in materia.
7. Per quanto non specificato dalle presenti norme tecniche di attuazione in ordine alle definizioni delle categorie di intervento, valgono le definizioni del vigente Regolamento edilizio e della legislazione vigente in materia.
8. Per quanto specificato dalle presenti norme tecniche di attuazione in ordine alle definizioni delle categorie di intervento, esse prevalgono sulle definizioni del vigente Regolamento edilizio. Le successive modifiche legislative, contrastanti con le presenti norme, prevalgono sulle disposizioni del Regolamento urbanistico.

Art. 24 *Criterio di trasformabilità e definizioni degli interventi*

1. Si classificano di trasformabilità gli interventi di livello urbanistico di cui all'art. 2, lettera i) della Prima parte del Regolamento Urbanistico e alle lettere a), b), c), d), e) della Seconda parte del Regolamento Urbanistico.
2. Si classificano di livello urbanistico:
 - gli interventi che contribuiscono alla riqualificazione del patrimonio urbanistico tramite sostituzioni in aree e complessi degradati e dismessi, completamenti urbani eccedenti la saturazione dei lotti singoli, interventi di addizione anche all'esterno dei centri abitati ma ad essi contigui. Essi sono equiparati alla nuova edificazione ai fini dell'applicazione delle normative in merito; sono individuati con apposita perimetrazione sulla cartografia 1:2000 e

assoggettati a piano attuativo. Il presente Regolamento Urbanistico stabilisce per ciascuno di essi la quantità edificabile, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici, di interesse comune o riservati alle attività collettive, da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori dell'intervento, e se del caso, anche gestiti dai privati a seguito di apposita convenzione.

Art. 25 ***Perequazione***

1. Il presente R.U. utilizza il metodo della perequazione urbanistica.
2. In applicazione del comma precedente il presente R.U.:
 - pone a carico degli interventi di trasformazione di cui al successivo Titolo IV Capo I delle presenti norme, la cessione al Comune di quote delle aree costituenti la superficie territoriale stabilite nelle schede di comparto, da destinare in primo luogo al reperimento degli standards. La prescrizione si applica anche attraverso la previsione di comparti d'intervento che comprendano aree distinte, non necessariamente adiacenti, ed aventi natura diversa, dall'una all'altra delle quali sia possibile trasferire la capacità edificatoria, al fine di garantire un riequilibrio insediativo e funzionale all'interno delle U.T.O.E;
 - pone a carico degli interventi sia di trasformazione che di recupero e riqualificazione che di sostituzione che di completamento la cessione di aree o la realizzazione di opere o l'onere monetario riferito alla realizzazione totale o parziale di spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di interesse sociale e/o generale, tutte intese quali dotazioni territoriali per la qualità insediativa, ivi compresa l'edilizia sociale. Per quest'ultima le norme per ogni intervento stabiliscono obblighi e quantità a carico dell'intervento, delle quali, in fase di progettazione e stipula di convenzione, saranno fissati gli specifici requisiti;
 - individua, laddove necessario per risolvere specifici problemi indicati nella scheda di intervento, oneri aggiuntivi monetari per la realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio pubblico perimetrati con apposita sigla alfa numerica, o imputa a uno o più interventi insieme la realizzazione di una o più di dette aree.
3. All'interno di ogni UTOE, le quantità e le funzioni ammesse per ogni azione di trasformazione possono essere trasportate in altra azione secondo un principio perequativo, e sempre rispettando la prescrittività delle componenti indicate dal R.U.. In tal caso, e senza che ciò comporti variante, previa presentazione del progetto preliminare di cui all'art. 11 delle presenti norme esteso alle azioni oggetto della proposta perequativa, i nuovi assetti possono essere assentiti dall'amministrazione comunale, purché sia esplicitamente dimostrata la loro efficacia nel miglioramento delle qualità urbane, ambientali e paesaggistiche, dell'offerta di servizi, spazi e attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e/o di uso pubblico. In particolare, per le azioni di trasformazione comportanti edificazione residenziale, laddove il presente R.U. destini una quota della medesima a edilizia residenziale sociale, le proposte

perequative potranno motivatamente accorpate le quote delle azioni oggetto di proposta e ridistribuire i diritti edificatori senza modificarne le quantità complessive.

4. Analogamente, laddove un migliore assetto dimostri l'opportunità di non utilizzare nella singola azione tutti i diritti edificatori, quelli residui potranno essere traslati in altra azione secondo il principio perequativo che informa l'attuazione delle azioni di trasformazione di cui al presente articolo.

Art.26 *Edilizia residenziale sociale*

1. Ai sensi e per gli effetti delle leggi vigenti in materia è definito:

- a) alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie;

b) fatto salvo il carattere prioritario e prevalente dell'offerta di alloggi in locazione permanente, in conformità con le politiche abitative definite dalla programmazione regionale, rientrano nella definizione di alloggio sociale gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche.

2. Ai sensi della normativa vigente l'edilizia residenziale sociale è considerata uno standard aggiuntivo sia da cedere gratuitamente al Comune sia in forma di alloggi a canoni sociali, sostenibili o concordati, in base a quanto disposto nei comparti urbanistici.

3. E' sempre possibile proporre all'Amministrazione comunale il soddisfacimento della quota di edilizia sociale prevista nei singoli interventi di trasformazione con alloggi ricadenti nel sistema insediativo storico o ad assetto recente che risultino nella piena e incondizionata disponibilità del proponente.

4. Alloggio sociale

4a. L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate dalle leggi vigenti in materia.

Nel caso di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.

4b. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

5. Co-housing “coabitazione, abitazione collaborativa o condominio solidale”

5a. Il presente Regolamento Urbanistico ammette la realizzazione di interventi di cohousing, ove l'autonomia dell'abitazione privata si combina con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi (micronidi, laboratori per il “fai da te”, auto in comune, palestre, stanze per gli ospiti, orti e giardini, locali per attività fisiche e di relazione, lavanderie, e simili) con benefici dal punto di vista sia sociale che ambientale.

5b. Gli interventi di *co-housing* possono essere proposti quale modalità attuativa delle azioni di trasformazione previste nell'Allegato 1 del presente Regolamento urbanistico, o sul patrimonio edilizio esistente, anche mediante interventi di sostituzione dello stesso, sulla base dei criteri che caratterizzano la progettazione, la realizzazione e la gestione degli insediamenti di cohousing, che sono:

- progettazione partecipata,
- vicinato elettivo e comunità non ideologiche,
- gestione locale da parte dei residenti,
- sicurezza e sviluppo della socialità,
- spazi condivisi (micro-nidi, auto in comune, lavanderie in comune, spazi gioco/sport, ecc);
- attenzione all'ambiente, sviluppo di spazi comuni e di spazi privati sistemati a verde, sia coltivati che non, progettazione e gestione degli edifici con particolare attenzione ai risparmi energetici e idrici , servizi a valore aggiunto e riduzione dei costi individuali
- tutela della privacy, nell'equilibrio fra il livello privato e quello comune
- inserimento in un contesto urbano che abbia nell'immediata vicinanza negozi e servizi, quali uffici postali, trasporti pubblici, attività culturali, ecc.

5c. In tal caso dovrà essere inoltrata una proposta all'Amministrazione com.le in cui si descriva dettagliatamente i criteri, le modalità e i soggetti a cui è rivolto l'intervento.

5d. Al fine di realizzare interventi di co-housing è ammessa, per i nuovi alloggi, una superficie utile netta di mq. 45.

6. L'edilizia sociale può essere realizzata sia dal pubblico che dal privato convenzionando i contenuti le modalità e le regole realizzative, di assegnazione e gestionali.

CAPO II REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 27 *Ambito di applicazione*

1. Al fine di applicare le disposizioni di cui al presente Capo, il presente Regolamento Urbanistico contiene specifici approfondimenti conoscitivi del piano paesistico parte integrante del Piano Strutturale.

2. Le aree e i beni assoggettati alla disciplina di cui al presente Capo si trovano sia nei centri abitati che nel territorio rurale, e sono individuati sulle tavole PP “Aree

e beni soggetti a regole paesaggistiche” e PR “Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche” in scala 1:10.000.

3. Il Piano Strutturale vigente contiene specifica ricognizione dei beni ambientali e paesaggistici e apposita disciplina ad essi relativa, fino a configurarne valenza paesistica, operante come salvaguardia di detti beni fino all’approvazione del Regolamento Urbanistico. Il presente Regolamento Urbanistico rende operativa detta disciplina, superando le citate salvaguardie e rendendo prescrittive le regole generali e specifiche per i beni ambientali e paesaggistici contenute nei successivi articoli.

4. Fanno parte della normativa di tutela paesaggistica anche le disposizioni contenute nell’ art. 82 delle presenti norme per la salvaguardia della viabilità storica nel territorio rurale.

Art. 28 Regole generali

1. Salvo quanto dettato nell’articolo 29, che contiene specifiche regole per determinati beni, si applicano le seguenti regole generali.

2. Sono sempre vietati i seguenti interventi:

- a) l’apertura di nuove cave;
- b) il deposito sulla duna mobile e sulla duna embrionale di biomasse vegetali spiaggiate (es. Posidonia oceanica), salvo nelle aree prive di vegetazione psammofila e in quelle a tale scopo individuate dal Corpo Forestale dello Stato o a seguito di parere favorevole della Provincia di Livorno;
- c) la derivazione di acque superficiali e profonde in quantità superiori al mantenimento del minimo deflusso costante vitale negli alvei sottesi;
- d) nuova viabilità, se non ai fini dell’adeguamento di tracciati, opere o manufatti esistenti, o per evidenti motivi di utilità generale, salvo quanto specificato al comma 3 del presente articolo;
- e) opere di sistemazione impermeabile dei terreni eccetto per gli interventi di cui all’art. 29 e quanto ammesso al comma 3 del presente articolo;
- f) arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale;
- g) alterazione di crinali, di elementi tipici delle sistemazioni agrarie, di viabilità e tracciati storici, di emergenze geomorfologiche e florofaunistiche;
- h) frazionamenti particellare, tranne nei casi previsti all’art. 76 delle presenti norme, nel caso delle divisioni ereditarie e nel caso in cui si tratti di dare applicazione a discipline di settore o decisioni giudiziarie e nei centri urbani;
- i) lo stoccaggio temporaneo di terre e rocce da scavo, come definite dalla normativa vigente, la raccolta in superficie di ghiaia, sabbie, sassi e sbarramenti in alveo, eccetto in area di cantiere;
- l) gli annessi per attività amatoriali di cui all’ art. 84 comma 1.3. delle presenti norme;

3. Sono sempre ammessi, se non diversamente normato al successivo art. 29, i seguenti interventi:

- a) restauro e recupero delle opere agrarie minori, delle componenti del paesaggio agrario, delle componenti vegetazionali, di ogni opera che costituisca documento

materiale della cultura e della storia insediativa, come censite nelle tavole PR “*Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche*”;

- b) la rinaturazione di terreni coltivati ove ne sia dimostrata l'utilità per gli ecosistemi della flora e della fauna;
- c) la realizzazione di reti ecologiche mediante allargamento di fasce riparie e costituzione di siepi, alberature e boschetti così da ridurre l'ampiezza dei campi aperti e facilitare lo spostamento della fauna selvatica;
- d) il ripristino di laghetti collinari abbandonati interrati e chiusi dalla vegetazione;
- e) lo spostamento dei laghetti artificiali con sottofondo impermeabilizzato all'interno del territorio rurale;
- f) il prosciugamento dei laghetti artificiali, ubicati all'interno del centro abitato o nei comparti dell'Allegato 1, e il ripristino dello stato dei luoghi;
- g) l'installazione di segnaletica per la conoscenza e la valorizzazione delle aree e dei beni, anche a servizio di attività turistiche e agrituristiche;
- h) l'adeguamento di segnaletica stradale e di informazione turistica lungo la viabilità esistente;
- i) la realizzazione di viabilità podereale necessaria alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, prevenzione incendi, realizzazione di opere pubbliche purché compatibili;
- j) le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture precarie di servizio e igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche; manutenzione dei tracciati viari esistenti, ed eventuale loro ammodernamento funzionale purché compatibilmente con le caratteristiche del contesto e del tracciato medesimo;
- k) adeguamenti funzionali delle infrastrutture esistenti e nuove infrastrutture con modalità compatibili con la tutela e conservazione delle aree e dei beni di cui al presente Capo. In particolare per le nuove infrastrutture sono prioritarie soluzioni interrate; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità all'interramento, dovranno essere proposte soluzioni tali da permettere l'inserimento senza impatti;
- l) interventi necessari per le attività di ricerca, studio o simili ai fini didattici, scientifici, culturali;
- m) opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico, parcheggi pubblici, viabilità pubblica) funzionali ad attività pubbliche, purché siano tutelati i segni storici del paesaggio e le opere agrarie minori;
- n) nuove costruzioni solo per finalità pubbliche, per le quali sia dimostrato che non vi sono alternative di pari livello per il soddisfacimento di tali finalità, e sempre che non siano distrutte le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- o) segnaletica e cartellonistica informativa sullo stato delle risorse naturali, servizi ristoro e informazione, noleggio biciclette, manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo, ubicate di norma lungo la viabilità e i percorsi principali e comunque individuate, come localizzazione, con simbologia sulle tavole IE “*Itinerari escursionistici*”. I progetti preciseranno le

- aree indicate con la simbologia predetta che sono interessate dall'intervento. Dovranno essere impiegati materiali lignei e lapidei per le sistemazioni degli spazi. I manufatti di cui al presente alinea non sono ammessi in aree boscate censite come L1 e L2 nella carta dell'uso del suolo AF1;
- p) interventi sul patrimonio edilizio esistente fuori dal centro abitato con le limitazioni o integrazioni di cui agli artt. 88 e 94 delle presenti norme, il cui progetto sarà esteso alle sistemazioni esterne e le cui opere saranno disciplinate da apposito atto d'obbligo, nel caso di pertinenze superiore a 1 ha;
 - q) interventi, sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola, previsti all'art. 87 con le seguenti limitazioni:
 - i trasferimenti dei volumi aziendali e la sostituzione edilizia, a parità di volume, dovranno avvenire nelle aree libere del centro aziendale o, per comprovati motivi igienico sanitari, in aree adiacenti al centro aziendale medesimo;
 - r) nuova edificabilità rurale di cui all'art. 89, limitatamente alle aree libere del centro aziendale o in aree adiacenti al centro aziendale medesimo oltre che per comprovati motivi igienico-sanitari, per esigenze legate alla conduzione delle aziende agricole professionali e/o ampliamenti delle strutture/edifici/manufatti esistenti e alle aziende agricole professionali che dimostrino di avere tutti i terreni compresi nelle aree di piano paesistico e siano prive di un centro aziendale. Per la nuova edificabilità si applicano i parametri di cui alle leggi vigenti;
 - s) le opere pertinenziali di cui all'art. 63, i manufatti di cui all'art. 84 c. 2, 3, 4 e le recinzioni di cui all'art. 86 delle presenti norme;
 - t) interventi di ricostruzione dei ruderi con le limitazioni o integrazioni di cui all'art. 61;
 - u) all'interno dei centri abitati, gli interventi e destinazioni d'uso previsti all'art. 74 e all'art. 68 e successivi sui tessuti urbanistici con le limitazioni o integrazioni di cui al Capo VI titolo IV;
 - v) strutture temporaneamente ancorate al suolo di cui al Regolamento Edilizio vigente;
 - w) interventi e destinazioni di cui all'allegato 1 delle presenti norme;
 - x) interventi e destinazioni d'uso di cui all'allegato 3 delle presenti norme;
 - y) interventi e destinazioni d'uso previsti dall'allegato 5 delle presenti norme;
 - z) interventi di cui all'art. 62 e 65 delle presenti norme;
 - aa) interventi di nuova costruzione di annessi di cui all' art. 84 comma 1.2 delle presenti norme a condizione che la superficie agricola non sia inferiore a 10.000 mq e la consistenza fondiaria risulti esistente alla data di adozione del R.U. (08.05.2007);
 - bb) le attività e le destinazioni d'uso di cui agli artt. 78, 79, 80 delle presenti norme per le singole aree agricole presenti in area "pp".
4. Fuori dai centri abitati, qualora nella cartografia di progetto sia presente l'area "pp" e non siano state individuate su essa altre tipologie di aree agricole, la medesima è equiparata, ai sensi del D.M.1444/68, ad area agricola E (E2).

5. Per la viabilità di interesse storico presente nelle aree di cui al presente Capo valgono le regole di cui all'art. 82 delle presenti norme.

Art. 29 *Regole specifiche per le aree boscate e per i beni puntuali, aree di interesse archeologico, ANPIL e S.I.R. Monte Pelato*

1. Aspetti generali

1a. Per le aree boscate, beni puntuali, aree di interesse archeologico, ANPIL e S.I.R. Monte Pelato, cartografate nelle tavole PP "Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche" e nelle tavole TR del "Territorio rurale", valgono le regole di cui al presente articolo.

1b. Le regole specifiche prevalgono su quelle generali solo per i beni di cui al presente articolo contenuti nel presente articolo ed individuati con la lettera b) nelle tavole PP "Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche".

Tale perimetrazione prevale su quella contenuta negli elaborati del Piano Strutturale vigente.

1c. Nei fabbricati esistenti ricadenti all'interno delle aree e dei beni specificati nel presente articolo sono ammessi:

- interventi di restauro e risanamento conservativo,
- interventi da R1 a R4,
- ricostruzione dei ruderi con le limitazioni di cui all'art. 61.

Per gli immobili di cui all'allegato 3 valgono gli interventi previsti nelle relative schede specifiche.

2. Aree boscate

2.a Nelle aree boscate e nelle aree assimilate al bosco sono ammesse trasformazioni del manto forestale solo in casi di interventi edilizi volti al recupero dei fabbricati esistenti e che risultino migliorative rispetto ad una situazione di evidente degrado.

2b. Nei casi di cui al precedente comma la trasformazione dovrà riguardare l'area strettamente necessaria all'intervento edilizio e quella necessaria alla sicurezza del fabbricato contro il rischio d'incendio.

2c. Fra gli elaborati di progetto dovrà essere compreso un rilievo delle alberature più significative presenti nel bosco oggetto di trasformazione, con l'evidenziazione delle essenze da abbattere e di quelle che, se mantenute, entreranno a far parte del verde pertinente al fabbricato.

2d. Nelle aree boscate interne ai perimetri dei centri abitati è ammesso il taglio purché non interessi piante di particolare pregio, censite dal presente R.U. o dal Piano Strutturale, o secondo le definizioni del regolamento comunale del verde. Per i procedimenti relativi a tali attività si seguirà il regolamento comunale del verde.

2e. E' vietata la trasformazione delle macchie di bosco a netta prevalenza di querce (cerro, roverella, leccio, sughera, ecc.) con superficie minore di 2.000 mq. individuate in cartografia con la denominazione di "macchie di bosco di valore

ecologico con superficie minore di 2000 mq.” (tavole PP “Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche” – b10).

2f. Nelle aree boscate e nelle aree assimilate al bosco sono ammesse attività di coltivazione del bosco, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale, di rinaturalizzazione, di manutenzione e realizzazione dei sentieri e delle ippovie, di tempo libero e svago, di didattica, di agriturismo esclusivamente tramite recupero di edifici esistenti e ove sia le aree boscate sia detti edifici siano parte di complessi aziendali unitari, di manutenzione della viabilità e altre opere esistenti anche ai fini della loro migliore mitigazione ove necessario.

2g. Nelle porzioni di aree boscate non coperte da vegetazione e sempre che esista già una viabilità di accesso sono ammessi manufatti precari non ancorati al suolo, per deposito e per esigenze legate alle attività ammesse nelle aree boscate, realizzati in materiali lignei, con copertura a capanna in materiale leggero, di dimensioni massime di mq. 14 e altezza massima m. 2,70, con un'unica porta e un'unica finestra.

2h. La recinzione dei boschi, o di parte di essi, è proibita fatto salvo i casi di documentata esigenza scientifica o naturalistica o per particolari forme di allevamento a scopo alimentare o di ripopolamento venatorio. Dovrà essere mantenuto il libero accesso a eventuali percorsi esistenti.

2i. Nelle aree boscate non è ammesso l'esercizio di agriturismo.

3. Beni puntuali

3a. Non sono ammessi nuovi manufatti edilizi, ad eccezione di quanto ammesso nella specifica area, ed è vietato modificare o distruggere gli habitat nelle seguenti aree:

- a) lecceta relitta (b15) e lembo di cerreta relitta (b14) nella valle del Botro Fortulla, rispettivamente in località Sorgente Padula e loc. Cerri bianchi e lecceta a Castiglioncello in loc. Cimitero. Sono ammessi moderati interventi selettivi di diradamento a carico di esemplari deperenti, soprannumerari;
- b) tratto di costa dal confine sud dello stabilimento I Canottieri a Punta Lillatro, ove sono presenti specie dunali (b6) e specie rupicole protette (b5). In dette aree è anche fatto obbligo, da parte degli eventuali gestori, segnalare con opportuna cartellonistica esplicativa le specie vegetali oggetto di protezione;
- c) sponde del Torrente Chioma e Botro Fortulla, siepe (lato ovest) lungo la strada dei Cavalleggeri nel tratto dei campeggi Mulino a Fuoco-Baia del marinaio, per la presenza di *Periploca graeca*, liana di interesse geobotanico (b16). L'eventuale ripulitura di aste torrentizie e la sostituzione di recinzioni (canale di presa Solvay, Campeggio Tirreno) sono ammesse a condizione di salvaguardare detta specie;
- d) prati umidi (b8) e aree per la conservazione delle specie ornitiche (b18) a Mazzanta;
- e) aree di interesse geologico naturalistico Villa Nardi e Pane e Vino, Orzalesi - Pipistrello, Buca dei Corvi, sorgenti pietrificate con formazione di travertino (b2) sul Botro Fortulla (loc. Padula Cerri Bianchi). Da tali sorgenti sono vietate nuove derivazioni di acqua al fine di mantenere la presenza costante di

stillicidi e garantire il deflusso minimo vitale del suddetto botro. Nei giacimenti fossiliferi sopraindicati è ammesso il prelievo di fossili solo per motivate e documentate ragioni di studio e ricerca scientifica;

- f) pozze di marea del promontorio di Castiglioncello - Punta Righini (b7);
- g) tratto di costa fra Pietra Bianca e Bagni Lanterna e fosso antistante colonia Virgilio (Riserva Statale Tomboli di Cecina) per la presenza di specie inserite nella lista di attenzione della flora vascolare livornese (b16);
- h) pratelli aridi seminaturali ricchi di orchidee (b17) e bosco idrofilo di frassino ossifillo (b11) nell'area di Monte Pelato (Casa le Serre e Bioitaly);
- i) pineta di pino domestico (b13) ubicata nella riserva biogenetica dei Tomboli di Cecina, nell'area compresa tra l'edificio ex Sestante e Campeggio Tirreno, per la ricrescita spontanea da disseminazione naturale. Sono ammessi interventi selettivi a carico di esemplari deperenti, soprannumerari;
- j) vegetazione boschiva e assimilata, dunale (b6), di rupe marina (b5), pioniera delle rocce verdi (garighe - b3), di zone umide e degli acquiferi (b8 e b9), di minerali e fossili (b2 – b4), di formazioni arboree di argine, ripa e golena (b12), di alberature segnaletiche, monumentali (b22), di arredo e stradali, di siepi rigenerate e residue (b12);
- k) nelle aree di pregio paesaggistico e/o di verde privato individuate come b20 e b21 nelle tavole PP. Sono ammessi interventi di potatura e tagli selettivi di diradamento a carico di esemplari deperenti e soprannumerari;
- l) zone umide minori (laghetti collinari naturali, pozze di abbeverata, acquitrini, piccoli stagni – b9);
- m) scogliera marina “calcareniti sabbiose di Castiglioncello (panchina – b4)”, su tutto il litorale del Comune. Sono fatti salvi limitati e localizzati interventi per la messa in opera di passerelle in legno, anelli d'ormeggio, pali di recinzione nelle strutture balneari e per la manutenzione di opere murarie, della passeggiata pubblica e dei servizi a rete esistenti. Su dette scogliere è opportuno segnalare con cartellonistica, da parte dei gestori o della Pubblica Amministrazione (per le scogliere libere), la presenza di eventuali specie rupicole di interesse regionale e comunale. Il cartello, oltre alla foto delle piante, deve riportare il divieto di calpestio e asportazione.

3b. Non sono ammessi nuovi manufatti edilizi, tranne quanto consentito al precedente comma 1c, nelle aree indicate nel precedente comma 3a, nei corridoi ecologici (b19) lungo il Fiume Fine interessati da pericolosità idraulica molto elevata, nelle casse di espansione, nei giacimenti fossiliferi (b2) di Villa Nardi e Pane e Vino, nelle aree: fattoria Millo-Case Nuove, Villa Mirabello, Villa Poggio Piano, Galafone – Palazzo, come individuate nelle tavole PP “*Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche*”.

3c. E' ammesso il recupero ambientale di aree escavate su rocce verdi (b3 - ofioliti) sia per ripristinare il soprassuolo vegetale sia per destinarle a sosta nell'ambito degli itinerari escursionistici, alle seguenti condizioni:

- la colonizzazione delle specie vegetali serpentinicole non presenti aspetti rilevanti per rarità di esemplari e per numero di specie rilevate;

- il processo di “cicatizzazione” sia ben lontano dal naturale ripristino e dall’integrazione con il paesaggio circostante;
 - esista una efficiente viabilità d’accesso (camionabile).
- 3d. Il recupero ambientale finale delle aree di cui al precedente comma deve, in ogni caso, lasciare una “memoria storica” della pregressa attività estrattiva, ovvero uno spazio da adibire a “*giardino botanico delle rocce verdi*” per la conservazione delle suddette entità floristiche.
- 3e. E’ ammessa a supporto di attività ittiche e faunistico-venatorie la realizzazione n. 1 costruzione in legno, per invaso o laghetto esistente (b9), non stabilmente infissa al suolo, di dimensioni massime pari a mq. 10 di superficie lorda e altezza massima di m. 2,40, assentibile per intervento diretto. E’ ammessa inoltre la costruzioni di pergolati per la creazione di zone d’ombra a protezione dei fruitori. Le piantumazioni arboree di corredo all’invaso dovranno prevedere l’impiego di *Tamarix spp.*, *Salix spp.*, *Populus spp.*
- Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di un atto d’obbligo contenente idonee garanzie, anche fideiussorie, sulle modalità di gestione dell’attività, sulla sistemazione di spazi di sosta veicolare che dovranno mantenere caratteristiche di naturalità e sulle modalità di ripristino dei luoghi e rimozione della struttura in caso di cessazione dell’attività. Nel caso in cui sia prestata polizza fideiussoria l’importo deve essere rivalutato ogni due anni secondo l’indice ISTAT.
- 3.f. Per gli “appoderamenti di Vada” (b1 – Invariante n. 13) prevalgono le norme del territorio rurale.
- 3g. L’esercizio di agriturismo, limitatamente alle sole tende, può essere praticato nelle aree non boscate dei corridoi ecologici.

4. Aree di interesse archeologico.

- 4a. Non è ammesso il danneggiamento delle emergenze archeologiche identificate dal presente Regolamento con la sigla “ak” (aree di interesse archeologico- presenza di ritrovamenti di edifici termali romani e una necropoli del III-II sec. A.C.) nelle tavole TU.
- 4b. Sono considerate come risorse le aree di rilevante interesse archeologico individuate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). In tali aree l’effettuazione degli interventi di trasformazione è soggetta alle procedure stabilite d’intesa con la competente Soprintendenza. In particolare, all’interno di aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici è obbligatorio effettuare la ricerca archeologica nei casi in cui vengano effettuate nuove edificazioni o consistenti trasformazioni in profondità dell’esistente.
- 4c. Sono ammessi interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione turistica del territorio e interventi rivolti alla dotazione di attrezzature per la visibilità delle aree e per la sosta pedonale.
- 4d. Nella Utoe 2, nelle aree a sud di via del Porto, è ammessa la sosta stagionale degli autoveicoli purché questo non comporti opere.
- 4e. Per gli edifici esistenti è ammessa l’ordinaria e straordinaria manutenzione.

5. Aree a gestione speciale (ANPIL e S.I.R. Monte Pelato).

5a. Nell'A.N.P.I.L. Valle del Chioma e nel S.I.R. (sito di interesse regionale) Monte Pelato non sono ammessi:

- impianti di depurazione collettivi;
- allevamenti zootecnici intensivi (allevamenti senza terra);
- impianti eolici, anche nelle aree adiacenti al perimetro dei due siti (ANPIL Valle del Chioma e S.I.R. Monte Pelato) per una distanza di 3 Km., salvo quanto ammesso al successivo comma 5f.

5b. L'esercizio di agriturismo, limitatamente alle sole tende, può essere praticato nelle aree non boscate del S.I.R. Monte Pelato, dell'ANPIL Valle del Chioma.

5c. Per lo smaltimento dei reflui da parte delle aziende agricole presenti nelle aree a gestione speciale (A.N.P.I.L. Valle del Chioma, S.I.R. Monte Pelato) si richiede l'utilizzo di impianti di fitodepurazione, da realizzarsi in conformità con le leggi vigenti.

5d. Nel S.I.R. Monte Pelato e nell'ANPIL Valle del Chioma è consentita la costruzione di piscine alle sole attività turistico-ricettive e agrituristiche. Tali piscine dovranno avere dimensione massima di mq 100, rivestimento di colore che non crei impatto visivo.

5e. È prescritto l'interramento di tutte le opere di urbanizzazione a rete nel S.I.R. Monte Pelato.

5f. Nell'A.N.P.I.L. Valle del Chioma e nel S.I.R. Monte Pelato, e in una fascia di rispetto di 3 Km. dal perimetro dei due siti, ove non vietata da leggi e regolamenti nazionali e regionali o da piani e regolamenti di settore specifici, è ammessa l'installazione di impianti microeolici a supporto di attività o edifici esistenti.

Art. 30 *Regole per la conservazione dei documenti materiali della cultura*

1. È vietato rimuovere, distruggere o danneggiare le testimonianze della cultura materiale presenti nel territorio comunale (tavole PR "*Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche*").

2. In casi di comprovate e inderogabili necessità, qualora si renda necessaria la loro rimozione e non sia possibile assicurarne il recupero, esse devono essere segnalate agli uffici comunali competenti mediante presentazione di scheda descrittiva comprendente:

- documentazione fotografica (sia cartacea che digitale) dell'elemento e dell'intorno;
- rappresentazione cartografica, in scala adeguata, del punto di ubicazione (rilievo da effettuarsi con strumento GPS);
- descrizione dell'elemento e notizie storiche, se disponibili, sullo stesso (es. anno di costruzione, proprietario originario, ecc).

3. L'ufficio, valutate le caratteristiche dell'elemento da rimuovere (dimensioni, trasferibilità del tutto o di alcune sole parti), giudicatone il valore archeologico/testimoniale, può affidarne la custodia al Museo Archeologico.

CAPO III PROTEZIONE E GOVERNO DELLA RISORSA IDRICA

Art. 31 *Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258) e ad usi termali o idropinici*

1. Per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, si individuano le aree di salvaguardia del territorio comunale distinte in:

- a) - zona di tutela assoluta
- b) - zona di rispetto ristretta
- c) - zone di protezione delle aree di ricarica della falda
- d) - zone vulnerabili da nitrati

Le aree di salvaguardia sono individuate nella Tavola G4 di quadro conoscitivo.

In tutto il territorio comunale, la realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici e l'utilizzazione agronomica di reflui, sono soggetti alle norme vigenti e sono consentiti solo se compatibili con le caratteristiche litologiche del suolo e di vulnerabilità della falda idrica. Nelle aree classificate a vulnerabilità elevata, definite nei paragrafi successivi e delimitate nella Tav. G4, sono consentiti insediamenti e attività con prescrizioni e limitazioni sulla base di specifici studi idrogeologici.

a) Zona di tutela assoluta

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

b) Zona di rispetto ristretta (area molto vulnerabile) (delimitate nella Tavola G4)

La zona di rispetto ristretta è costituita dall'area riportata nella Tavola G4 del quadro conoscitivo e definita per un raggio di 200 m intorno al punto di captazione. In questa zona sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- b.1) dispersione di fanghi ed acque reflue: i nuclei abitativi isolati dovranno essere dotati di microimpianti di depurazione da realizzarsi in conformità con le leggi vigenti;
- b.2) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- b.3) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione che tenga conto del "Codice di buona pratica agricola" (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali - Decreto ministeriale 19 aprile 1999 Gazzetta Ufficiale n. 102 del 04-05-1999 - Supplemento Ordinario n.

86) e della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici che escludano la possibilità di interferenza tra suolo e falda;

b.4) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

b.5) aree cimiteriali;

b.6) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

b.7) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque ad esclusivo uso potabile pubblico e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;

b.8) gestione di rifiuti;

b.9) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

b.10) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

b.11) pozzi perdenti;

b.12) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per tali insediamenti e attività, se esistenti, si dovrà provvedere al loro allontanamento o garantire la messa in sicurezza delle falde.

I pozzi privati esistenti dovranno essere adeguati alle specifiche tecniche derivanti dalle modalità di buona pratica idrogeologica ed idraulica che assicurino l'isolamento della falda intercettata con la superficie.

c) Zone di protezione (aree vulnerabili)

Per il territorio comunale le aree di protezione, individuate nella Tavola G4 sono così definite:

c1 - aree di ricarica dell'acquifero della pianura costiera di Vada direttamente interessate dalla presenza di pozzi destinati al civico acquedotto (area molto vulnerabile)

Si tratta di aree idrogeologicamente molto vulnerabili e particolarmente sensibili ad ogni tipo inquinamento dalla superficie, poste in prossimità dei pozzi del civico acquedotto.

In queste aree:

- non è autorizzato lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione che tenga conto del "Codice di buona pratica agricola" (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali - Decreto ministeriale 19 aprile 1999 (Gazzetta Ufficiale n. 102 del 04-05-1999 - Supplemento Ordinario n. 86) e della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici che escludano la possibilità di interferenza tra suolo e falda;
- i nuclei abitativi devono essere dotati di impianti di depurazione da realizzarsi in conformità con le leggi vigenti;

- i pozzi di nuova autorizzazione dovranno raggiungere soltanto il primo livello permeabile utile; la loro realizzazione è subordinata alla adozione di modalità di buona pratica idrogeologica ed idraulica che assicurino l'isolamento superficiale, la separazione delle falde, il corretto uso dei fluidi di circolazione durante la perforazione e il mantenimento dell'equilibrio di ricarica della falda, con progetto e certificazione di tecnico autorizzato.

c2 - Area di ricarica dell'acquifero della pianura costiera di Vada ad oriente della zona direttamente interessata dalla presenza di pozzi destinati al civico acquedotto (zona vulnerabile).

Si tratta di zone da proteggere in quanto idrogeologicamente vulnerabili e potenzialmente sensibili ad ogni tipo di inquinamento dalla superficie. Attualmente non presentano significativi gradi di inquinamento; sono distanti dai pozzi del civico acquedotto e gli acquiferi profondi possono costituire una riserva strategica per gli usi idropotabili.

In queste aree:

- non è autorizzato lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione, che tenga conto anche del “Codice di buona pratica agricola” (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali - Decreto ministeriale 19 aprile 1999 (Gazzetta Ufficiale n. 102 del 04-05-1999 - Supplemento Ordinario n. 86) e della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici che escludano la possibilità di interferenza tra suolo e falda;
- i nuclei abitativi devono essere dotati di impianti di depurazione da realizzarsi in conformità con le leggi vigenti;
- la realizzazione di nuovi pozzi è subordinata alla adozione di modalità di buona pratica idrogeologica ed idraulica che assicurino l'isolamento superficiale, la separazione delle falde, il corretto uso dei fluidi di circolazione durante la perforazione e il mantenimento dell'equilibrio di ricarica della falda, con progetto e certificazione di tecnico autorizzato.

c3 - Aree della pianura costiera occidentale soggette ad ingressione di acque marine (zona molto vulnerabile)

Si tratta di zone in genere già fortemente inquinate, con acque caratterizzate da valori di NaCl superiore a 300 mg/l e talora ad alto contenuto in nitrati

In queste aree:

- non è consentita l'apertura di nuovi pozzi;
- viene sconsigliato l'uso delle acque di falda a fini potabili e irrigui;
- l'uso dei concimi chimici è consentito applicando il “Codice di buona pratica agricola” (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali - Decreto ministeriale 19 aprile 1999 – Gazzetta Ufficiale n. 102 del 04-05-1999 Supplemento Ordinario n. 86).

c4 - Area di ricarica dell'acquifero presente nella formazione dei "calcari di Rosignano" della zona collinare di Rosignano Marittimo (molto vulnerabile).

Si tratta di aree estremamente vulnerabili direttamente collegate all'acquifero che alimenta i pozzi del civico acquedotto dell'Acquabona.

Date le caratteristiche particolari di alta permeabilità e vulnerabilità in questa zona:

- non è autorizzato lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi;
- i nuclei abitativi devono essere dotati di impianti di depurazione da realizzarsi in conformità con le leggi vigenti;
- non è consentita l'apertura di nuovi pozzi.

c5 - Aree delle zone collinari legate a sistemi di circolazione di acque termali e/o minerali.

A queste aree si applica la normativa sotto riportata, tenendo presente la possibilità di eseguire al loro interno o nelle immediate vicinanze, le ricerche, le eventuali opere di captazione, gli impianti e le strutture per l'utilizzo delle acque termali o minerali.

In queste aree:

- non è autorizzato lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione che tenga conto del "Codice di buona pratica agricola" (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali - Decreto ministeriale 19 aprile 1999 - Gazzetta Ufficiale n. 102 del 04-05-1999 - Supplemento Ordinario n. 86) e della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici che escludano la possibilità di interferenza tra suolo e falda;
- i nuclei abitativi devono essere dotati di impianti di depurazione da realizzarsi in conformità con le leggi vigenti;
- i pozzi di nuova autorizzazione devono essere realizzati secondo le norme di buona pratica idrogeologica ed idraulica per la difesa della falda interessata, con progetto e certificazione di tecnico autorizzato.

d) Zone vulnerabili da nitrati

La Regione Toscana, con decreto del Presidente della Giunta Regionale del 13 Luglio 2006 n.32/R, ha definito il programma di azione obbligatorio per la tutela e il risanamento delle acque causato dai nitrati di origine agricola, indicando per il territorio comunale i limiti dell'area vulnerabile in corrispondenza della fascia costiera della pianura ed emanando il relativo regolamento (Regolamento recante definizione del programma d'azione obbligatorio per le zone vulnerabili di cui all'articolo 92, comma 6 del decreto legislativo 3 Aprile 2006, n.152 - Norme in materia ambientale- in attuazione della direttiva del Consiglio 91/976/CEE del 12 Dicembre 1991). L'area vulnerabile ai nitrati viene riportata nella Tavola G4.

2. Bacini di raccolta di acque superficiali

Sono aree arginate o escavate in cui è raccolta acqua superficiale (laghetti).

I laghetti sono di rilevante importanza per la vita della fauna selvatica e per la diversificazione degli habitat in un territorio. Essi presentano, data la scarsità di acqua accumulata, una vegetazione caratteristica delle aree palustri.

Sono vietate opere di danneggiamento, eliminazione o prosciugamento dei laghetti esistenti.

In queste aree:

- gli apporti di acque pubbliche sono soggetti a concessione;
- gli argini devono essere mantenuti in efficienza e ordine;
- sono vietati interventi che possano alterare l'equilibrio, la consistenza, le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona, salvo gli interventi finalizzati al ripristino ambientale, alle attività di caccia, alla valorizzazione ambientale;
- sono ammessi interventi di manutenzione, di ripristino di laghetti artificiali, funzionali alla produttività agricola e per altri usi;
- sono ammessi interventi di nuova formazione di laghetti artificiali previa verifica di tipo idrogeologico, idraulico e paesaggistico - ambientale;
- l'eventuale utilizzazione delle acque, per evitare la scomparsa della flora e della fauna in essi presente, non deve comportare il loro completo prosciugamento.

CAPO IV RISCHIO IDRAULICO

Art. 32 *Ambiti di pericolosità idraulica*

1. Per il territorio Comunale si definiscono i seguenti ambiti di pericolosità che vengono delimitati nella Tavola G5 di Quadro Conoscitivo che recepisce le indicazioni derivanti dagli studi effettuati per questo regolamento (Approfondimenti di Quadro Conoscitivo: “Verifiche sul rischio idraulico del territorio comunale a nord di Vada” P.Squarci – Ottobre 2006 e “Verifiche sul rischio idraulico del territorio comunale a Sud di Vada” – P.Squarci dicembre 2006).

1) *Pericolosità irrilevante*

Aree collinari, definite al di sopra di quota +50 s.l.m., per le quali non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni e sono in situazione favorevole di alto morfologico a quote altimetriche superiori di 2m rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda. Sono compresi in questa classe i territori collinari, le alluvioni terrazzate e le altre zone topograficamente rilevate con affioramenti di varie formazioni pre – pleistoceniche.

In tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

Negli interventi di urbanizzazione devono comunque essere previste opere di regimazione idraulica delle acque di circolazione superficiale provenienti da monte o locali.

2) *Pericolosità bassa*

Aree della pianura costiera dei terrazzi pleistocenici e dei fondovalle a quote inferiori a +50 s.l.m. per le quali non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni e sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori di 2m rispetto al piede esterno dell'argine o, in

mancanza, al ciglio di sponda. Gli studi idraulici hanno messo in evidenza che queste sono aree con rischio di fenomeni di alluvionamento superiori a 200 anni.

Anche per questo ambito negli interventi di urbanizzazione devono essere previste opere di regimazione idraulica delle acque di circolazione superficiale provenienti da monte o locali.

3) Pericolosità media

Sono comprese in questo ambito di pericolosità le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Cautelativamente, sono state poste in questo ambito tutte le aree dei depositi alluvionali recenti i cui limiti sono stati tracciati attraverso rilievo fotogrammetrico con foto aeree di scala adeguata. Queste aree sono potenzialmente alluvionabili come testimoniato dalla presenza dei depositi alluvionali recenti stessi. Le parti dei corsi d'acqua del Bacino del Fiume Fine e dei corsi d'acqua minori compresi in questo ambito hanno rischio di fenomeni di alluvionamento con tempo di ritorno maggiore di 200 anni (Cartografia P.A.I -16 febbraio 2005).

Relativamente alle aree di questa classe di pericolosità deve essere allegato uno studio anche a livello qualitativo che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio. I risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la fattibilità degli interventi e ove necessario indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio.

4) Pericolosità elevata (P.I.E)

In questo ambito sono comprese le aree a pericolosità idrogeologica elevata -P.I.E. - del Piano di Assetto Idrogeologico - PAI

Sono da considerare come aree a pericolosità idraulica elevata tutte le aree individuate sulla base di studi idrologici idraulici, all'interno delle quali defluiscono le portate aventi tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni;

Si tratta delle aree di fondovalle per le quali vi sono notizie storiche di inondazioni e sono in situazione morfologica sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a m 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda. Nel Bacino del Fiume Fine comprendono aree in cui gli studi idraulici (Cartografia P.A.I -16 febbraio 2005) hanno accertato zone a rischio inondazione con tempo di ritorno tra 30 e 200 anni.

Secondo le norme del PAI nelle aree P.I.E.:

1. Sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto Piano di Assetto Idrogeologico vigente.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del PAI e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

2. In tali aree possono essere realizzate opere non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo delle acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

3. Gli studi di cui al punto 2 devono attenersi ai criteri definiti dall'Autorità di Bacino, che si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del P.A.I..

4. Nelle aree P.I.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla legge vigente in materia in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.

I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dallo strumento di governo del territorio vigente alla data di entrata in vigore del PAI (16 febbraio 2005), fatto salvo quanto previsto al successivo punto 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo delle acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del Piano vigente e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle;

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

6. In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.

7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

8. Nelle aree P.I.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già *convenzionate*, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del P.A.I. (16 febbraio 2005), è *consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:*

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza *compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;*
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

9. Nelle aree P.I.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso di specifici piani di sicurezza.

Inoltre nelle aree P.I.E. sono consentiti:

10. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti, alle seguenti condizioni:

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

11. Le opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzati con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree.

5) *Pericolosità molto elevata (P.I.M.E)*

In questo ambito sono comprese le aree a pericolosità idrogeologica molto elevata - P.I.M.E. - del Piano di Assetto Idrogeologico - PAI. Sono da considerare aree a pericolosità idraulica molto elevata tutte le aree individuate sulla base di studi idrologici idraulici, all'interno delle quali defluiscono le portate aventi tempo di ritorno fino a 30 anni.

Si tratta delle aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali vi sono notizie storiche di inondazioni e sono in situazione morfologica sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a 2 m sopra il piede esterno

dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda. Comprendono le aree in cui gli studi idraulici hanno accertato zone a rischio inondazione con tempo di ritorno fino a 30 anni.

Secondo le norme del PAI nelle aree P.I.M.E. sono consentiti:

1. Interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi PAI e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con le condizioni di cui al successivo punto 11 lettera c.

3. Gli studi di cui al punto 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo P.A.I.

4. Nelle aree P.I.M.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla legge vigente in materia in relazione alla coerenza degli stessi rispetto P.A.I., nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.

I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del PAI (16 febbraio 2005), fatto salvo quanto previsto al successivo punto 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono

aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

6. In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.

7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

8. Nelle aree P.I.M.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del PAI (16 febbraio 2005) è consentita nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza, compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

9. Nelle aree P.I.M.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.

10. Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali. Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:

- interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato

- interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavori, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.
11. Nelle aree P.I.M.E. sono inoltre consentiti:
- a. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;
 - b. gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;
 - c. la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I.;
 - d. nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;
 - e. l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

Art. 33 *Aree di pertinenza fluviale e aree strategiche per interventi di prevenzione (A.S.I.P.)*

1. Relativamente al Fiume Fine nella Tavola G5 di Quadro conoscitivo sono state definite le aree di pertinenza fluviale secondo quanto previsto dall'art. 9 del PAI. Queste corrispondono alle aree di naturale esondazione del corso d'acqua, costituite dall'alveo attivo e dalla pianura esondabile attiva individuate con criteri geomorfologici.
2. Costituisce comunque area di pertinenza fluviale la fascia di mobilità funzionale del fiume corrispondente alle aree non urbanizzate, interessate da divagazione del corso d'acqua nell'ultimo secolo e da probabile rimodellazione per erosione laterale del medio periodo (100 anni).

3. Le aree di pertinenza fluviale come sopra definite, funzionali anche al contenimento dei danni a persone, insediamenti, infrastrutture, attività socio-economiche e patrimonio ambientale, anche per eventi di piena con tempo di ritorno tra 200 e 500 anni, sono prioritariamente destinate a garantire il recupero e la rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali. Tali aree potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili da realizzarsi comunque nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente punto.
4. Per la parte terminale del Fiume Fine rientrano nelle aree di pertinenza fluviale quelle comprese all'interno delle arginature remote previste nel piano di messa in sicurezza idraulica di questo corso d'acqua (Tavola.G5).
5. Nella Tavola G5 di Quadro conoscitivo, contraddistinte con la sigla A.S.I.P., sono state individuate le aree strategiche dedicate ad interventi di prevenzione (Art.10 del P.A.I.). All'interno di queste aree non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativo.
6. Nelle aree A.S.I.P. può essere consentita la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché compatibili con la realizzazione degli interventi previsti e previo parere favorevole del Bacino.
7. Per i manufatti esistenti all'interno delle aree A.S.I.P. sono consentiti gli interventi che non comportano aumento di superficie coperta, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali, nonché adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche.
8. L'Autorità di Bacino potrà, a seguito di ulteriori studi e verifiche, ovvero su proposta dell'Amministrazione, individuare ulteriori aree strategiche per interventi di prevenzione.

Art. 34 *Direttive per la prevenzione da allagamenti (Art. 19 Norme P.A.I.)*

1. Date le caratteristiche morfologiche del territorio e la complessità del reticolo idrografico che lo interessa su tutto il territorio comunale, al fine di garantire il mantenimento/restituzione ai corsi d'acqua degli ambiti di respiro naturale, nonché di mantenere e recuperare la funzionalità e l'efficienza delle opere idrauliche e di bonifica e di non rendere inefficaci gli interventi strutturali realizzati o da realizzare in funzione dei livelli di sicurezza definiti dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), si dovrà tener conto delle seguenti direttive:

- nel territorio rurale la rete di drenaggio delle acque di pioggia dovrà comunque garantire una volumetria di accumulo non inferiore a 200 mc. per Ha;
- sono vietati la copertura ed il tombamento dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del PAI (vedi tavola G5 di Quadro conoscitivo) e comunque anche in caso di attraversamento non potrà essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza relativa alla portata con tempo di ritorno duecentennale;

- le reti fognarie dovranno prevedere per le nuove urbanizzazioni adeguati volumi di invaso al fine di garantire opportune condizioni di sicurezza, in relazione alla natura della previsione urbanistica ed al contesto territoriale, tenuto conto della necessità di mitigare gli effetti prodotti da eventi pluviometrici critici con tempo di ritorno di 200 anni;
- il recapito finale, nei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del PAI, riportato nella Tavola G5 di Quadro conoscitivo, dovrà essere verificato in termini di sicurezza idraulica;
- la conservazione del reticolo idrografico e mantenimento o recupero delle caratteristiche di funzionalità ed efficienza delle opere idrauliche e di bonifica;
- la realizzazione delle opere spondali e di regimazione idraulica con interventi che dovranno eseguirsi in conformità a quanto previsto dalla D.C.R.T. 155/97 recante "Direttive per la progettazione e l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica";
- la manutenzione e, ove necessario, ripristino della vegetazione spondale;
- la conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, ecosistemi dunali, ecc.).

Art. 35 ***Salvaguardia del reticolo di riferimento significativo PAI (Tav. G5)***

1. Nelle due fasce della larghezza di 10 metri adiacenti a detto reticolo, significativo ai fini della difesa del suolo e al sollevamento meccanico, non sono ammessi modificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche, ad eccezione di manufatti e trasformazioni morfologiche di carattere idraulico, degli attraversamenti del corso d'acqua e degli adeguamenti di infrastrutture esistenti a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico e si mantenga o si migliori l'accessibilità al corso d'acqua. Sono ammessi gli interventi a carattere conservativo e di miglioramento della funzionalità idraulica.

Art. 36 ***La fattibilità in relazione ai livelli di rischio idraulico***

1. La fattibilità di nuovi interventi di urbanizzazione è consentita esclusivamente nelle aree al di fuori da quelle caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (PIE) e molto elevata (PIME). In tali aree possono essere previste opere non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, secondo le modalità previste dal P.A.I.

2. Con la Tabella 1 che segue si attribuisce a ciascuna delle diverse trasformazioni prevedibili sul territorio comunale la classe di fattibilità in relazione al suo interessare aree comprese in una delle definite classi di pericolosità idraulica.

Le classi di fattibilità idraulica sono segnalate nelle singole schede relative agli interventi, nella Tavola FID alla scala 1: 10.000 e nelle 12 Tavole in scala 1:2.000 per i centri abitati.

TABELLA 1

VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ IDRAULICA

Pericolosità idraulica:

- **P.I = irrilevante**
- **P.B. = bassa**
- **P.M. = media**
- **P.I.E. = elevata**
- **P.I.M.E. = molto elevata**

Classi di fattibilità idraulica:

Classe 1 - F: fattibilità senza particolari limitazioni. Per gli interventi previsti nelle aree P.I. e P.B. non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

Negli interventi di urbanizzazione devono comunque essere previste opere di regimazione idraulica delle acque di circolazione superficiale provenienti da monte o locali.

Classe 3 - FC1: fattibilità condizionata dalle specifiche norme per le aree a pericolosità media. Ricadono in questa classe gli interventi previsti nell'ambito P.M e in aree contigue a quelle caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (**P.I.E**) e molto elevata (**P.I.M.E.**) quando possano esistere interferenze che determinino un non corretto funzionamento delle le opere idrauliche.

Per questi interventi deve essere allegato uno studio, anche a livello qualitativo, che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio. I risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la fattibilità degli interventi e ove necessario indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio.

Classe 4 - C: fattibilità condizionata dalle specifiche norme P.A.I per aree P.I.E e P.I.M.E.

La realizzazione di nuovi interventi in questi ambiti è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

NF: non fattibile

DIRETTIVE GENERALI PER LA PREVENZIONE DA ALLAGAMENTI

(Art. 19 Norme P.A.I.)

Per le nuove urbanizzazioni le reti fognarie dovranno prevedere adeguati volumi di invaso al fine di garantire opportune condizioni di sicurezza, in relazione alla natura della previsione urbanistica ed al contesto territoriale, tenuto conto della necessità di mitigare gli effetti prodotti da eventi pluviometrici critici con tempo di ritorno di 200 anni.

VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ IDRAULICA

CLASSI E SOTTOCLASSI DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P.I	P.B	P.M	P.I.E	P.I.M.E
TRASFORMAZIONI ED ATTIVITÀ					
Interventi sui manufatti esistenti nei nuclei urbani storici ed assimilati (espansioni urbane consolidate, insediamenti di interesse storico non urbani, altre unità di spazio di interesse storico)	F	F	F	FC	FC
Interventi di nuova edificazione od equivalenti nei nuclei urbani storici ed assimilati (espansioni urbane consolidate, insediamenti di interesse storico non urbani, altre unità di spazio di interesse storico)	F	F	F	FC	FC
Interventi sui manufatti esistenti nelle espansioni periferiche	F	F	F	FC	FC
Interventi di nuova edificazione od equivalenti nelle espansioni periferiche	F	F	FC1	FC	FC
Nuove urbanizzazioni	F	F	FC1	FC	FC
Nuove edificazioni ed ampliamenti di manufatti per la produzione di beni, di impianti industriali e assimilati	F	F	FC1	FC	FC
Ristrutturazioni di manufatti per la produzione di beni, di impianti industriali e assimilati	F	F	F	FC	FC
Attività estrattiva di cava esistente	F	F	F	FC	FC
Nuova attività estrattiva di cava	F	F	FC1	FC	NF
Depositi di imbarcazioni, camper, attrezzature da campeggio e simili	F	F	FC1	FC	FC
Realizzazioni ed ampliamenti di depositi di rottami	F	F	FC1	FC	NF
Ristrutturazioni di depositi di rottami	F	F	F	FC	FC
Interventi sui manufatti esistenti privi di interesse storico in territorio non urbano	F	F	F	FC	FC
Nuove edificazioni di manufatti in territorio non urbano	F	F	FC1	FC	FC
Ordinaria coltivazione del suolo	F	F	F	F	F
Attività silvo - colturali	F	F	F	F	F
Realizzazioni di nuove attrezzature pubbliche o per l'uso collettivo (compresi impianti sportivi)	F	F	FC1	FC	FC
Ristrutturazioni di attrezzature pubbliche o per l'uso collettivo (compreso impianti sportivi)	F	F	F	FC	FC
Realizzazioni di cimiteri	F	F	FC1	FC	NF
Ampliamenti di cimiteri	F	F	FC1	FC	FC
Nuove edificazioni ed ampliamenti di centrali termoelettriche, assimilati	F	F	FC1	FC	FC
Ristrutturazioni di centrali termoelettriche, assimilati	F	F	FC1	FC	FC

CLASSI E SOTTOCLASSI DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P.I	P.B	P.M	P.I.E	P.I.M.E
TRASFORMAZIONI ED ATTIVITÀ					
Nuove edificazioni ed ampliamenti di distributori di carburante	F	F	FC1	FC	FC
Ristrutturazioni di distributori di carburante	F	F	FC1	FC	FC
Realizzazioni ed ampliamenti di impianti di depurazione	F	F	FC1	FC	FC
Ristrutturazioni di impianti di depurazione	F	F	FC1	FC	FC
Realizzazioni ed ampliamenti di discariche per inerti (II categoria tipo A)	F	F	FC1	NF	NF
Ristrutturazioni di discariche per inerti (II categoria tipo A)	F	F	FC1	FC	FC
Realizzazioni di nuove discariche per rifiuti solidi urbani e speciali assimilati (I categoria e II categoria tipo B)	F	F	FC1	FC	NF
Ristrutturazioni e ampliamenti di discariche per rifiuti solidi urbani e speciali assimilati (I categoria e II categoria tipo B)	F	F	FC1	FC	FC
Realizzazione e ristrutturazione di parcheggi	F	F	FC1	FC	FC
Realizzazione e ristrutturazione di parchi pubblici	F	F	F	FC	FC
Realizzazioni della rete tecnologica (oleodotti, gasdotti, fognature, ed altre opere interrato)	F	F	F	FC	FC
Realizzazioni della rete tecnologica (eletrodotti ed altre opere non interrato)	F	F	FC1	FC	FC
Risistemazioni della rete tecnologica (eletrodotti, oleodotti, gasdotti, fognature e simili)	F	F	FC1	FC	FC
Realizzazioni della rete viaria e ferroviaria ed opere d'arte collegate (ponti,rotatorie ,ecc)	F	F	FC1	FC	FC
Risistemazioni della rete viaria e ferroviaria(ponti,rotatorie ,ecc)	F	F	FC1	FC	FC
Realizzazione di nuovi pozzi per acqua	F	F	FC1	FC	FC

Art. 37 *Pericolosità geomorfologica*

1. La norma di carattere generale per ciascun ambito è quella che ogni intervento dovrà essere realizzato in condizioni di massima sicurezza per le persone e le cose e condizionato al raggiungimento della condizione di stabilità dei versanti e di una corretta regimazione idrica superficiale o comunque dovrà essere realizzato in modo da mitigare i fenomeni di dissesto geomorfologico per l'area di pertinenza e per le zone immediatamente circostanti.

2. Nel territorio comunale si distinguono le situazioni di pericolosità come di seguito riportate :

G.1a Pericolosità molto – bassa;

G.1b Pericolosità bassa;

G.1c Pericolosità medio – bassa;

G.2 Pericolosità media;

G.3 Pericolosità elevata;

G.4 Pericolosità molto elevata.

3. Gli ambiti di pericolosità geologica sono delimitati nella Tavola G3 di Quadro conoscitivo

Definizione degli ambiti di pericolosità geologica

G.1a Pericolosità molto – bassa

Parti stabili del territorio non interessate da fenomeni di dissesto geomorfologico dove affiorano litotipi con ottime caratteristiche litotecniche, con pendenze che consentono la stabilità dei versanti. Parti della pianura costiera costituite da terreni con elevate caratteristiche di resistenza meccanica da rilevarsi con analisi dirette in corrispondenza dell'area interessata da nuova realizzazione urbanistica.

G.1b Pericolosità bassa

Parti del territorio apparentemente stabili non interessate da fenomeni di dissesto geomorfologico, con pendenze inferiori al 15% che consentono la stabilità dei versanti costituiti da terreni con buone caratteristiche di resistenza meccanica comunque da rilevarsi con analisi geotecniche specifiche in corrispondenza dell'area interessata da nuove realizzazioni. Sono comprese parti di territorio dove sono state realizzate opere di consolidamento con l'utilizzo di riporti addensati. In questo ambito è ammessa qualsiasi tipo di trasformazione, escluse quelle limitate e condizionate da vincoli particolari.

G.1c Pericolosità medio–bassa

Parti del territorio non interessate da fenomeni di dissesto geomorfologico ma con morfologia caratterizzata da acclività superiore al 15% e/o litotipi con caratteristiche geotecniche medie.

G2 Pericolosità media

Parti del territorio non interessate da fenomeni di dissesto geomorfologico ma con morfologia caratterizzata da acclività superiore al 30% e/o litotipi con caratteristiche geotecniche medio basse. Sono comprese in questo ambito zone che potenzialmente possono essere interessate da evento sismico superiore a 8 mcs e le aree delle pianure alluvionali caratterizzate da depositi con caratteristiche meccaniche da definire ma generalmente scadenti.

G3 Pericolosità elevata

Parti del territorio al limite dell'equilibrio, con acclività rilevante, con caratteristiche geotecniche basse e/o che possono essere interessate da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione o da fenomeni di alluvionamento o difficoltoso drenaggio delle acque superficiali. Sono comprese in questo ambito zone della pianura costiera caratterizzate da litotipi incoerenti a bassissimo grado di addensamento e le zone che potenzialmente possono essere interessate da evento sismico superiore a 8 mcs.

In questo ambito rientrano le aree interessate da fenomeni franosi quiescenti individuate, con le relative aree di influenza, nella Carta geomorfologica (Tav. G2) e nella Carta della pericolosità geomorfologica (Tav. G3) segnalate con la sigla P.F.E. Per queste aree valgono le norme PAI Titolo III – Art.14.

G4 Pericolosità molto elevata

Parti del territorio al limite dell'equilibrio, con acclività rilevante, con caratteristiche geotecniche basse e/o che possono essere interessate da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione. In questo ambito rientrano le aree interessate da fenomeni franosi attivi individuate, con le relative aree di influenza, nella Carta geomorfologica (Tav. G2) e nella Carta della pericolosità geomorfologica e segnalate con la sigla P.F.M.E.. Per queste aree valgono le norme P.A.I.-Titolo III-Art.13.

Art. 38 Aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici

1. Sono le zone al di fuori delle aree a pericolosità elevata alle quali dare particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici : corrispondono alle aree collinari e alto collinari nelle quali è necessaria una azione di presidio territoriale tesa a prevenire il manifestarsi di dissesti locali e a non indurre squilibri per le aree di valle. Nel territorio comunale questo ambito corrisponde alle zone a pericolosità geologica da medio bassa a media situate a quota superiore a 50 m s.l.m.. (vedi tavola di pericolosità geologica G3) A queste aree si applica l'art. 18 del PAI - Direttive per le aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici che qui di seguito si riportano.

2. Nelle aree caratterizzate da attività agricola sono da incentivare:
 - mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria di presidio tipiche degli assetti agricoli storici quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque selvagge, drenaggi ecc.
 - aratura lungo le linee di livello (giropoggio); mantenimento di siepi, alberi e zone inerbite ai limiti del coltivo; inerbimento dei vigneti e degli oliveti; inerbimento permanente, evitando il pascolo, nelle zone limitrofe le aree calanchive; giusta densità di bestiame per unità di 16 superficie; realizzazione di adeguata rete di regimazione delle acque quali fosse livellari (fossi di guardia, fossi di valle), e fossi collettori; per le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo dal ciglio superiore della scarpata a monte e dal ciglio inferiore della scarpata a valle della sede stradale; mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo in adiacenza della rete di regimazione delle acque; manutenzione della viabilità podereale, sentieri, mulattiere e carrarecce con dotazione di cunette, taglia-acque e altre opere consimili al fine di evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali.
 - utilizzo dei disciplinari di produzione integrata definiti dall’Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l’Innovazione nel Settore Agricolo forestale (A.R.S.I.A.)
3. Nelle aree boscate sono da incentivare:
 - le azioni relative alla conservazione, manutenzione ed adeguamento dei boschi in funzione della regimazione delle acque superficiali e al potenziamento delle superfici boscate; la salvaguardia degli impianti boschivi e arbustivi di pregio; l’avviamento ad alto fusto; la rinaturalizzazione delle aree incolte e abbandonate dalle pratiche agricole.
 - mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico forestale quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque, drenaggi ecc.
 - utilizzo dei disciplinari di produzione integrata definiti dall’Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l’Innovazione nel Settore Agricolo forestale (A.R.S.I.A.).

Art. 39 ***Directive generali per la salvaguardia dell’equilibrio costiero (Art.19 P.A.I)***

1. Al fine di garantire la evoluzione naturale della dinamica costiera e una progressiva riduzione dei prelievi idrici e la razionalizzazione degli usi nelle aree interessate da ingressione di acque salmastre, individuano discipline secondo le seguenti direttive:
 - al fine del corretto utilizzo del demanio marittimo e delle zone del mare territoriale e al fine di evitare il degrado della risorsa litorale, nonché per la realizzazione degli interventi di difesa delle coste, dovrà essere preventivamente verificata la compatibilità di tutti gli interventi rispetto alla

complessiva dinamica costiera; di tale valutazione tecnica dovrà essere dato espressamente atto *negli atti concessori o autorizzativi*;

- nella fascia di spiaggia attiva, cioè quella interessata dal moto ondoso, dovranno evitarsi interventi di tipo rigido che oltre a determinare una locale sottrazione della risorsa naturale spiaggia, possono generare fenomeni erosivi della linea di riva per mancata dissipazione dell'energia e conseguente innesco di fenomeni di riflessione;
- nelle foci dei corsi d'acqua e nel litorale marittimo prospiciente, ogni intervento in grado di influire sul regime dei corsi d'acqua deve essere definito sulla base di idonei studi idrologici – idraulici per tempo di ritorno di 200 anni opportunamente correlati con studi meteomarini;
- non potranno essere rilasciate concessioni di prelievo di acqua superficiale in quei tratti e per quei periodi in cui vi è risalita delle acque costiere lungo l'asta terminale;
- nelle aree di pianura interessate da ingressione di acqua salmastra si dovrà provvedere progressivamente a ridurre i prelievi e razionalizzare gli usi (vedi normativa prevista all'art. 31 – c3) anche mediante un miglioramento delle tecniche irrigue con l'utilizzo di sistemi a basso consumo, raccolta delle acque piovane, possibilità di soddisfare la domanda di acqua per uso irriguo attraverso strutture consortili.
- nelle aree costiere con versanti rocciosi a forte acclività, dove sono possibili fenomeni di caduta di materiale lapideo dovuti all'azione erosiva dei fenomeni meteomarini (vedi Tavole G2 e G3), dovranno essere predisposti opportuni provvedimenti, anche al fine di salvaguardare la pubblica incolumità.

Art. 40 ***Tutela delle strutture dunali***

1. Gli ambiti dunali ,comprensivi delle aree di rispetto, sono cartografati nella Tavola G-1 di quadro conoscitivo di questo regolamento e nelle Tavole G1a e G1b dello “Studio della Morfologia Costiera degli Ambiti Dunali da Punta del Lillatro al limite sud del territorio comunale” (Gennaio 2006).

2. Nell'ambito dunale costiero a Sud di punta Lillatro (dbm – dune mobili recenti) i percorsi pedonali di accesso al mare dovranno utilizzare solo tracciati pedonali esistenti in modo tale da non costituire motivo di degrado, antropico e/o naturale. I percorsi dovranno essere segnalati con staccionate in filagne di legno del tipo alla maremmana o simili.

3. Dovrà essere evitata ogni forma di demolizione, anche parziale della duna, ad eccezione delle opere idrauliche di rilevante importanza e dei lavori per le infrastrutture a rete quali condotte interrato per lo smaltimento dei liquami, per l'approvvigionamento idrico o la stesura di cavi elettrici. Questi interventi dovranno comunque prevedere il ripristino morfologico- ambientale del sistema dunale.

4. Dovrà essere mantenuto il nucleo morfo - vegetazionale così come le formazioni pioniere erbacee ed arbustive indigene a protezione della vegetazione forestale retrostante al sistema dunale.

5. Nelle zone retrostanti le aree oggetto di concessione demaniale marittima dovrà essere realizzata una recinzione al piede delle dune, lato mare, con pali del tipo alla maremmana con altezza max. di 80 cm al fine di indicare l'inizio della zona dove è inibita ogni forma d'uso e di utilizzazione da parte dei fruitori della spiaggia.
6. Non dovranno essere realizzate opere di sottofondazione per eventuale cartellonistica e/o segnaletica.
7. E' proibita l'estirpazione della vegetazione nella fascia dunale e retrodunale. Per evitare che le onde di tempesta possano invadere l'area retrodunale, anche ai fini del rischio idraulico, nel periodo invernale, si dovrà proteggere gli accessi all'ambito demaniale, se inferiori a quota m. 1,50, con opportuni riporti di sabbia.
8. Nelle dune antiche (d -dune antiche di sabbia bruna precedenti l'età del ferro iniziale nella tavola G1) presenti a Nord di Punta Lillatro dovrà essere evitata ogni forma di demolizione, anche parziale della duna, ad eccezione delle opere idrauliche e dei lavori per le infrastrutture a rete quali condotte interrate per lo smaltimento dei liquami, per l'approvvigionamento idrico o la stesura di cavi elettrici. Questi interventi dovranno comunque prevedere il ripristino morfologico- ambientale del sistema dunale.

Art. 41 *Valutazione definitiva degli ambiti a scala di progetto*

1. La delimitazione degli ambiti di pericolosità geologica, necessari per la definizione della fattibilità degli interventi generalmente è quella ricavabile dalla cartografia alla Scala 1:10.000 della Tav. G3 del Quadro Conoscitivo. Questa tavola, pur essendo un indispensabile elemento per la programmazione urbanistica, non consente, per motivi di scala, una esatta determinazione degli ambiti.
2. Nel dettaglio potrà subire precisazioni a seguito di indagini geognostiche e di rilievi a scala di progetto (minimo 1:2.000), di un intorno geomorfologicamente significativo.
3. Gli elementi che dovranno essere utilizzati in fase progettuale per la verifica della pericolosità sono quelli fissati per la realizzazione della cartografia alla scala 1:10.000.

Art. 42 *La fattibilità in relazione ai livelli di rischio geomorfologico.*

1. La Tabella di cui all'art. 43 attribuisce a ciascuna delle diverse trasformazioni la classe di fattibilità in relazione al suo interessare aree comprese in una delle definite classi di pericolosità geomorfologica. Le classi di fattibilità sono determinate con i criteri di valutazione degli effetti ambientali degli atti di pianificazione territoriale del Comune, previsti dall'art. 3 della L.R. 1/05, e corrispondono alle classi di fattibilità di cui al punto 3.2 della D.C.R. 94/85, indicate al comma 2.
2. I livelli di rischio geomorfologico e le prescrizioni relative alle indagini geologico tecniche da effettuare a seconda della classe di fattibilità vengono di seguito definiti:

Classe 1 di fattibilità

La trasformazione o l'attività riferibile alla **classe 1 - "FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI"** di cui al punto 3.2 della D.C.R. 94/85 è ammissibile e possono utilizzarsi dati geognostici esistenti rilevati nell'immediato intorno una volta dimostrata la corrispondenza litostratigrafica dei siti. In questo ambito è ammessa qualsiasi tipo di trasformazione, escluse quelle limitate e condizionate da vincoli particolari.

Classe 2 di fattibilità

La trasformazione o l'attività riferibile alla **classe 2 - "FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI DA PRECISARE A LIVELLO DI PROGETTO"** di cui al punto 3.2 della D.C.R. 94/85 è ammissibile, in relazione alle conoscenze disponibili, ma è richiesta verifica a livello locale. In queste aree gli interventi devono essere corredati da indagini di approfondimento condotte con rilievi originali di dettaglio (Scala 1:2000 o di migliore dettaglio) e indagini geotecniche atte alla valutazione del tipo fondazionale ottimale e dei cedimenti possibili.

Classe 3 di fattibilità

La trasformazione o l'attività riferibile alla **classe 3 - "FATTIBILITÀ CONDIZIONATA"** di cui al punto 3.2 della D.C.R. 94/85 è subordinata alle condizioni poste da una valutazione puntuale della pericolosità geomorfologica, al minimo conforme a quanto disposto ai commi 3 e 4 della citata delibera, e quindi da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato, tenuto conto anche delle caratteristiche della trasformazione o attività. In queste aree ogni intervento è limitato e le indagini geologico - tecniche di approfondimento dovranno essere condotte con rilievi originali di dettaglio (Scala 1:2000 o di migliore dettaglio) e con indagini geotecniche approfondite su tutta l'area e su un intorno significativo per la valutazione degli interventi di messa in sicurezza morfologica, del tipo fondazionale ottimale e dei cedimenti possibili e, nelle zone acclivi, della stabilità dei versanti. Qualora l'intervento venga a localizzarsi in zona di frana quiescente si dovranno seguire le norme relative al Titolo III – Art. 14 del P.A.I per le aree P.F.E..

Classe 4 di fattibilità

La trasformazione o l'attività riferibile alla **classe 4 - "FATTIBILITÀ LIMITATA"** di cui al punto 3.2 della D.C.R. 94/85 oltrechè subordinata alle condizioni poste da una valutazione puntuale della pericolosità geomorfologica ancora conforme al minimo a quanto disposto ai commi 3 e 4 e quindi da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato, può essere definita ammissibile solamente ove si dimostri il permanere di fabbisogni altrimenti non soddisfacibili, per insussistenza di alternative ovvero per la loro rilevante maggiore onerosità in termini di bilancio ambientale, economico e sociale complessiva.

In queste aree ogni intervento è limitato e le indagini di approfondimento dovranno essere condotte con rilievi originali di dettaglio (Scala 1:2000 o di migliore dettaglio) e con indagini geotecniche approfondite su tutta l'area e su un intorno significativo

per la valutazione degli interventi di messa in sicurezza morfologica, del tipo fondazionale ottimale e dei cedimenti possibili.

La caratterizzazione geologica e geotecnica del sottosuolo dovrà essere estesa fino alla profondità dove si ha influenza diretta o indiretta della trasformazione o dell'attività ipotizzata derivante, con una campagna geognostica mirata.

Qualora l'intervento venga a localizzarsi in zone ad acclività elevata o in zone della costa dove sono segnalate aree con potenziale pericolo di crollo della falesia, sono da prevedersi, con verifica di stabilità dei versanti, interventi di bonifica e miglioramento geomorfologico e idraulico e l'adozione di tecniche fondazionali idonee al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati.

E' necessaria:

- la verifica delle alterazioni temporanee e permanenti del terreno di fondazione in conseguenza della sollecitazione sismica;
- la verifica del carico ammissibile sul terreno di fondazione, della subsidenza indotta, e dello stato di equilibrio del versante prima e dopo la realizzazione della trasformazione o dell'attività ipotizzata in conseguenza anche di oscillazioni della falda.

Sono possibili interventi a bassa incidenza sul terreno, una volta verificati il miglioramento delle condizioni di stabilità geomorfologica e l'assenza di pericolosità per l'incolumità permanente delle persone. Tutto questo è indispensabile ai fini del permesso di costruire.

Qualora l'intervento venga a localizzarsi in zona di frana attiva si dovranno seguire le norme relative al Titolo III –Art. 13 del P.A.I per le aree P.F.M.E..

3. *Trasformazioni classificate non fattibili*

Le trasformazioni che per le caratteristiche di pericolosità del sito sono classificabili in prima analisi come non fattibili possono comunque essere ammissibili, con classe 4 di fattibilità (fattibilità limitata), qualora i fenomeni di instabilità per le loro particolari caratteristiche o per le limitate dimensioni possano essere eliminati dalla realizzazione delle medesime.

4. *Ristrutturazioni*

Le ristrutturazioni ammesse da questo regolamento sono possibili a condizione che vengano migliorate le condizioni strutturali, specialmente quelle relative alla mitigazione del rischio sismico, dell'intero complesso sul quale si interviene.

5. *Aree caratterizzate da pericolosità geomorfologica non omogenea*

Nel caso la previsione di un intervento interessi un'area caratterizzata da pericolosità geomorfologica non omogenea per la valutazione della classe di fattibilità si è tenuto (e si dovrà tener) conto del livello di pericolosità più elevata ivi presente.

6. *Aree dedicate ad attività temporanee (vedi Regolamento Edilizio)*

Le aree dedicate ad attività temporanee diverse da quella agricola (parchi divertimenti temporanei, spettacoli viaggianti, feste paesane, di associazioni e simili) dovranno essere sottoposte a verifica geomorfologica ed idraulica per assicurarne la compatibilità con le attività previste, verificarne il grado di fattibilità per garantire l'incolumità pubblica.

7. Zone con cedimenti in edifici esistenti

Per le zone dove sono segnalati cedimenti in strutture esistenti la classe di fattibilità deve essere valutata ad un livello superiore di quello che deriverebbe dalla sola valutazione della pericolosità geomorfologica.

8. Ristrutturazioni e ampliamenti

Per le ristrutturazioni od ampliamenti ammessi da questo regolamento l'intervento è possibile a condizione che vengano migliorate le condizioni strutturali, specialmente quelle relative alla mitigazione del rischio sismico, dell'intero complesso sul quale si interviene.

Art. 43 Tabella riassuntiva per la valutazione della fattibilità geomorfologica

Le classi di fattibilità degli interventi sono segnalate nelle singole schede, nella Tavola FG alla scala 1: 10.000 e nelle 12 Tavole in scala 1:2.000 per i centri abitati.

Classi e sottoclassi di pericolosità geomorfologica

- G.1a Pericolosità molto – bassa;
- G.1b Pericolosità bassa;
- G.1c Pericolosità medio – bassa;
- G.2 Pericolosità media;
- G.3 Pericolosità elevata;
- G.4 Pericolosità molto elevata.

Classi di fattibilità

1: senza particolari limitazioni

2: con normali vincoli da precisare a livello di progetto

3: condizionata

4 : limitata

N.F : non fattibile

Classi e sottoclassi di pericolosità geomorfologica	G1a	G1b	G1c	G2	G3	G 4
TRASFORMAZIONI ED ATTIVITÀ						
Interventi sui manufatti esistenti nei nuclei urbani storici ed assimilati (espansioni urbane consolidate, insediamenti di interesse storico non urbani, altre unità di spazio di interesse storico)	2	2	2	3	3	4
Interventi di nuova edificazione od equivalenti nei nuclei urbani storici ed assimilati (espansioni urbane consolidate, insediamenti di interesse storico non urbani, altre unità di spazio di interesse storico)	1	2	2	3	3	4
Interventi sui manufatti esistenti nelle espansioni periferiche	1	1	2	3	3	4
Interventi di nuova edificazione od equivalenti nelle espansioni periferiche	1	1	2	3	3	4
Nuove urbanizzazioni	1	2	2	3	3	4
Nuove edificazioni ed ampliamenti di manufatti per la produzione di beni, di impianti industriali e assimilati	2	2	2	3	3	4

Classi e sottoclassi di pericolosità geomorfologica	G1a	G1b	G1c	G2	G3	G 4
TRASFORMAZIONI ED ATTIVITÀ						
Ristrutturazioni di manufatti per la produzione di beni, di impianti industriali e assimilati	2	2	2	3	3	4
Attività estrattiva di cava esistente	1	2	2	3	3	4
Nuova attività estrattiva di cava	2	2	2	3	3	N.F.
Depositi di imbarcazioni, camper, attrezzature da campeggio e simili	2	2	2	3	3	4
Realizzazioni ed ampliamenti di depositi di rottami	2	2	3	3	4	N.F.
Ristrutturazioni di depositi di rottami	2	2	2	3	3	4
Interventi sui manufatti esistenti privi di interesse storico in territorio non urbano	1	1	2	2	3	4
Nuove edificazioni di manufatti in territorio non urbano	1	2	2	3	3	4
Ordinaria coltivazione del suolo	1	1	2	2	2	3
Attività silvo - colturali	1	1	1	1	3	3
Realizzazioni di nuove attrezzature pubbliche o per l'uso collettivo (compreso impianti sportivi)	2	2	2	3	3	4
Ristrutturazioni di attrezzature pubbliche o per l'uso collettivo (compreso impianti sportivi)	2	2	2	3	3	4
Realizzazioni di cimiteri	2	2	2	3	3	N.F.
Ampliamenti di cimiteri	2	2	2	3	3	4
Nuove edificazioni ed ampliamenti di centrali termoelettriche, assimilati	2	3	3	4	4	N.F.
Ristrutturazioni di centrali termoelettriche, assimilati	2	2	3	3	3	4
Nuove edificazioni ed ampliamenti di distributori di carburante	1	2	2	3	3	N.F.
Ristrutturazioni di distributori di carburante	1	2	2	3	3	4
Realizzazioni ed ampliamenti di impianti di depurazione	1	2	3	3	4	4
Ristrutturazioni di impianti di depurazione	1	2	3	3	3	4
Realizzazioni ed ampliamenti di discariche per inerti (II categoria tipo A)	1	2	2	3	4	N.F.
Ristrutturazioni di discariche per inerti (II categoria tipo A)	1	2	2	3	3	4
Realizzazioni di nuove discariche per rifiuti solidi urbani e speciali assimilati (I categoria e II categoria tipo B)	1	2	3	3	4	N.F.
Ristrutturazioni e ampliamenti di discariche per rifiuti solidi urbani e speciali assimilati (I categoria e II categoria tipo B)	1	2	2	3	3	4
Realizzazione e ristrutturazione di parcheggi	1	2	2	3	3	4

Classi e sottoclassi di pericolosità geomorfologica	G1a	G1b	G1c	G2	G3	G 4
TRASFORMAZIONI ED ATTIVITÀ						
Realizzazione e ristrutturazione di parchi pubblici	1	2	2	3	3	4
Realizzazioni della rete tecnologica (oleodotti, gasdotti, fognature, ed altre opere interrato)	1	2	2	3	4	4
Realizzazioni della rete tecnologica (elettrorodotti ed altre opere non interrato)	1	2	2	3	4	4
Risistemazioni della rete tecnologica (elettrorodotti, oleodotti, gasdotti, fognature e simili)	1	2	2	2	3	4
Realizzazioni della rete viaria e ferroviaria ed opere d'arte collegate (ponti, rotatorie, ecc)	2	2	2	3	3	4
Risistemazioni della rete viaria e ferroviaria ed opere d'arte collegate (ponti, rotatorie, ecc)	2	2	2	2	3	4
Realizzazione di nuovi pozzi per acqua	1	1	1	2	3	4

Art. 44 *Le indagini geotecniche in relazione alle “Norme tecniche” per la definizione dell’azione sismica (D.M. 14 gennaio 2008)*

Il territorio comunale in base alla deliberazione del C.R.T. N° 431 del 19/6/2006 e all’ordinanza P.C.M. N° 3519 del 28/4/2006 è classificato sismico in zona 3s.

Con l’entrata in vigore del D.M. 14 gennaio 2008 la stima della pericolosità sismica, intesa come accelerazione massima orizzontale su suolo rigido ($V_{s30} > 800$ m/s), viene definita mediante un approccio “sito dipendente” e non più tramite un criterio “zona dipendente”. Una volta definite le coordinate del sito esistono programmi di calcolo semplificati per determinare i parametri Spettrali P (ag, Fo, TC*) secondo la griglia di accelerazioni dell’Allegato B del D.M. 14 gennaio 2008.

1. Categorie di sottosuolo

1.1 Ai fini della definizione dell’azione sismica di progetto, si rende necessario valutare l’effetto della risposta sismica locale mediante specifiche analisi come previsto al punto 7.11.3 del D.M. 14 Gennaio 2008. In assenza di tali analisi, per la definizione dell’azione sismica si può fare riferimento a un approccio semplificato, che si basa sull’individuazione di categorie di sottosuolo di riferimento.

- A: Ammassi rocciosi affioranti o terreni molto rigidi caratterizzati da valori di $V_{s,30}$ superiori a 800 m/s, eventualmente comprendenti in superficie uno strato di alterazione, con spessore massimo pari a 3 m.

- B: Rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti con spessori superiori a 30 m, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di $V_{s,30}$ compresi tra 360 m/s e 800 m/s (ovvero $NSPT_{30} > 50$ nei terreni a grana grossa e $c_{u,30} > 250$ kPa nei terreni a grana fina).

- C: Depositati di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti con spessori superiori a 30 m, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di $V_{s,30}$

compresi tra 180 m/s e 360 m/s (ovvero $15 < NSPT_{,30} < 50$ nei terreni a grana grossa e $70 < c_{u,30} < 250$ kPa nei terreni a grana fina).

- D: Depositi di terreni a grana grossa scarsamente addensati o di terreni a grana fina scarsamente consistenti, con spessori superiori a 30 m, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di $V_{s,30}$ inferiori a 180 m/s (ovvero $NSPT_{,30} < 15$ nei terreni a grana grossa e $c_{u,30} < 70$ kPa nei terreni a grana fina).

- E: Terreni dei sottosuoli di tipo C o D per spessore non superiore a 20 m, posti sul substrato di riferimento (con $V_s > 800$ m/s).

1.2 Fatta salva la necessità della caratterizzazione geotecnica dei terreni nel volume significativo (*per volume significativo di terreno si intende la parte di sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione del manufatto e che influenza il manufatto stesso*), ai fini della identificazione della categoria di sottosuolo, la classificazione si effettua in base ai valori della velocità equivalente $V_{s,30}$ di propagazione delle onde di taglio (definita successivamente) entro i primi 30 m di profondità. Per le fondazioni superficiali, tale profondità è riferita al piano di imposta delle stesse, mentre per le fondazioni su pali è riferita alla testa dei pali. Nel caso di opere di sostegno di terreni naturali, la profondità è riferita alla testa dell'opera. Per muri di sostegno di terrapieni, la profondità è riferita al piano di imposta della fondazione.

1.3 La misura diretta della velocità di propagazione delle onde di taglio è fortemente raccomandata. Nei casi in cui tale determinazione non sia disponibile, la classificazione può essere effettuata in base ai valori del numero equivalente di colpi della prova penetrometrica dinamica (Standard Penetration Test) $NSPT_{,30}$ (definito successivamente) nei terreni prevalentemente a grana grossa e della resistenza non drenata equivalente $c_{u,30}$ (definita successivamente) nei terreni prevalentemente a grana fina.

1.4 Per sottosuoli appartenenti alle ulteriori categorie S1 ed S2 di seguito indicate, è necessario predisporre specifiche analisi per la definizione delle azioni sismiche, particolarmente nei casi in cui la presenza di terreni suscettibili di liquefazione e/o di argille d'elevata sensibilità possa comportare fenomeni di collasso del terreno.

1.4.1. Le categorie aggiuntive di sottosuolo si suddividono in:

- S1 : Depositi di terreni caratterizzati da valori di $V_{s,30}$ inferiori a 100 m/s (ovvero $10 < c_{u,30} < 20$ kPa), che includono uno strato di almeno 8 m di terreni a grana fina di bassa consistenza, oppure che includono almeno 3 m di torba o di argille altamente organiche.

- S2 : Depositi di terreni suscettibili di liquefazione, di argille sensitive o qualsiasi altra categoria di sottosuolo non classificabile nei tipi precedenti.

1.5. Ai fini della classificazione dei suoli si definiscono i parametri $V_{s,30}$, $N_{SPT,30}$, $c_{u,30}$:

- La velocità equivalente delle onde di taglio $V_{s,30}$ è definita dall'espressione

$$N_{SPT,30} = \frac{\sum_{i=1,M} h_i}{\sum_{i=1,M} \frac{h_i}{N_{SPT,i}}}$$

- La resistenza penetrometrica dinamica equivalente $N_{SPT,30}$ è definita dall'espressione

$$N_{SPT,30} = \frac{\sum_{i=1,M} h_i}{\sum_{i=1,M} \frac{h_i}{N_{SPT,i}}}$$

- La resistenza non drenata equivalente $c_{u,30}$ è definita dall'espressione

$$c_{u,30} = \frac{\sum_{i=1,K} h_i}{\sum_{i=1,K} \frac{h_i}{c_{u,i}}}$$

Nelle precedenti espressioni si indica con:

- h_i spessore (in metri) dell'i-esimo strato compreso nei primi 30 m di profondità;
- $V_{S,i}$ velocità delle onde di taglio nell'i-esimo strato;
- $N_{SPT,i}$ numero di colpi NSPT nell'i-esimo strato;
- $c_{u,i}$ resistenza non drenata nell'i-esimo strato;
- N , numero di strati compresi nei primi 30 m di profondità;
- M , numero di strati di terreni a grana grossa compresi nei primi 30 m di profondità;
- K numero di strati di terreni a grana fina compresi nei primi 30 m di profondità.

1.6 Nel caso di sottosuoli costituiti da stratificazioni di terreni a grana grossa e a grana fina, distribuite con spessori confrontabili nei primi 30 m di profondità, ricadenti nelle categorie da A ad E, quando non si disponga di misure dirette della velocità delle onde di taglio si può procedere come segue:

- determinare $N_{SPT,30}$ limitatamente agli strati di terreno a grana grossa compresi entro i primi 30 m di profondità;
- determinare $c_{u,30}$ limitatamente agli strati di terreno a grana fina compresi entro i primi 30 m di profondità;

- individuare le categorie corrispondenti singolarmente ai parametri $N_{SPT,30}$ e $C_{u,30}$;
- riferire il sottosuolo alla categoria peggiore tra quelle individuate al punto precedente.

2. Condizioni topografiche

Per condizioni topografiche complesse è necessario predisporre specifiche analisi di risposta sismica locale. Per configurazioni superficiali semplici si può adottare la seguente classificazione:

Categorie topografiche

Categoria	Caratteristiche della superficie topografica
T1	Superficie pianeggiante, pendii e rilievi isolati con inclinazione media $i \leq 15^\circ$
T2	Pendii con inclinazione media $i > 15^\circ$
T3	Rilievi con larghezza in cresta molto minore che alla base e inclinazione media $15^\circ \leq i \leq 30^\circ$
T4	Rilievi con larghezza in cresta molto minore che alla base e inclinazione media $i > 30^\circ$

Le categorie topografiche, si riferiscono a configurazioni geometriche prevalentemente bidimensionali, creste o dorsali allungate, e devono essere considerate nella definizione dell'azione sismica se di altezza maggiore di 30 m.

Art. 45 *Condizionamento idrogeologico degli interventi*

1. Su tutto il territorio gli interventi al di sotto del piano campagna non dovranno prevedere impianti di sollevamento per lo smaltimento delle acque eventualmente incontrate ma prevedere l'isolamento della volumetria posta sotto il livello di falda con opere di impermeabilizzazione totale. Queste comunque non dovranno provocare variazioni significative dell'assetto piezometrico a valle e monte dell'intervento.
2. Tutti gli interventi che prevedono produzione di fluidi inquinanti (nuovi edifici non collegati alla fognatura pubblica, parcheggi, stalle, rimessaggi di macchinari in uso o in disfatura e simili) dovranno prevedere la impermeabilizzazione dei suoli interessati, la raccolta, la depurazione e lo smaltimento a norma dei fluidi stessi onde evitarne la diffusione nell'ambiente circostante, l'infiltrazione nel sottosuolo e il possibile inquinamento degli acquiferi.

Art. 46 *Fattibilità degli interventi*

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica sono subordinati all'esistenza dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione.

2. La valutazione della risorsa disponibile e della sua sostenibilità relativa alle previsioni di Piano Strutturale è stata eseguita per il Quadro Conoscitivo del medesimo.

3. Per la definizione della fattibilità degli interventi non previsti al momento dell'adozione del presente Regolamento, in aree urbane ed extra-urbane di varia classificazione e tipologia, valgono le regole generali prima definite per la valutazione della fattibilità in relazione ai livelli di rischio geomorfologico ed idraulico.

Art. 47 *Quadro sintetico delle procedure relative alla componente geologica per la valutazione dell'ammissibilità degli interventi e relative condizioni.*

Fase 1 - Verifica della pericolosità idraulica e relativa fattibilità (anche attraverso specifiche verifiche idrauliche) con l'ausilio della "Tavola del rischio Idraulico – G5", della "Fattibilità idraulica - FID", degli inquadramenti alla scala 1:2.000 e della tabella all'art. 36.

Se l'intervento risulta fattibile si passa alla:

Fase 2 - Verifica della pericolosità geomorfologica e della relativa fattibilità con l'ausilio della "Tavola della fattibilità geologica - FG", degli inquadramenti alla scala 1:2.000 e della tabella Art. 43.

Fase 3 - Stabilire il tipo di indagini geomorfologiche - geotecniche ed idrauliche da svolgere secondo le norme relative alle 4 Classi di Fattibilità geologica e idraulica ed in base alle "Norme tecniche" per la definizione dell'azione sismica (D.M. 14 gennaio 2008)

TITOLO III REGOLE PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

CAPO I REGOLE URBANISTICO-EDILIZIE

Sezione I Trasformazioni non materiali

Art. 48 Destinazione d'uso e vincoli relativi

1. Le categorie principali d'uso individuate dal presente regolamento sono:

1. residenziale,
2. industriale e artigianale,
3. commerciale,
4. turistico-ricettiva,
5. direzionale,
6. di servizio,
7. commerciale all'ingrosso e depositi,
8. agricola e funzioni connesse ai sensi di legge,
9. pesca e attività connesse.

2. Al fine di una corretta applicazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ciascuna delle categorie di destinazione d'uso è ulteriormente articolata nelle seguenti sottocategorie di destinazione d'uso ritenute espressive delle differenti attività che risulta possibile svolgere nell'ambito della medesima categoria di destinazione principale.

Per le categorie e sottocategorie delle destinazioni d'uso, oltre alle definizioni, il presente articolo detta anche specifiche disposizioni.

1. Residenziale

Comprende tutte le civili abitazioni. Nella categoria residenziale possono effettuarsi tutte le attività turistico-ricettive previste dalla legislazione vigente in materia, quali affittacamere, c.a.v., bed and breakfast, albergo-diffuso, etc.

- Nei centri abitati, per la realizzazione di nuovi alloggi, in caso di interventi di nuova edificazione (t), riqualificazione (iru), completamento (c), salvo se diversamente prescritto nelle singole schede di intervento, nelle saturazioni (isa) di cui all'art. 74, nelle sostituzioni edilizie R5 e negli interventi realizzabili con categoria di intervento "R8" di cui all'art. 59 del presente R.U., la superficie di ogni unità abitativa non potrà essere minore 60 mq. di superficie utile netta. Negli interventi di cui all'Allegato 1 è ammessa la realizzazione di alloggi con superficie utile netta pari a 50 mq. nel rapporto di 1 a 5, salvo diversa quantità percentuale fissata nelle schede dei comparti.

2. Industriale e Artigianale

Comprende le attività dirette alla produzione e trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi ad esse correlate.

- 2.01 Grande industria
- 2.02 Media e piccola industria
- 2.03 Artigianato

In questa categoria rientrano anche la cantieristica navale e l'acquacoltura.

3. Commerciale

- 3.01 *Alimentare*
 - 3.01.01 grande e media struttura di vendita, compreso i centri commerciali e le strutture aggregate¹
 - 3.01.02 esercizi di vicinato per commercio al dettaglio di prodotti alimentari

- 3.02 *Non alimentare*
 - 3.02.01 grande e media struttura di vendita, compreso i centri commerciali e le strutture aggregate¹
 - 3.02.02 esercizi di vicinato per commercio al dettaglio di prodotti non alimentari
 - 3.02.03 Botteghe artigiane assimilabili dimensionalmente a esercizi di vicinato intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose.
Attività di acconciatore, estetista, di tatuaggi e piercing, attività di toelettatura animali
Noleggio di: supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette
 - 3.02.04 farmacie, ricevitorie,
 - 3.02.05 altre attività commerciali non comprese nelle altre voci della categoria 3

- 3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, mense, ecc) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano vendita e/o somministrazione non assistita (gelateria, ecc).

- 3.04 *luoghi di intrattenimento*: aree per intrattenimento bambini, sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc.

- 3.05 distributori di carburante, autolavaggio, servizi per auto (officina, elettrauto, etc..) attività economiche accessorie.

¹ Per le definizioni e dimensioni di media e grande struttura di vendita e di esercizio di vicinato si fa riferimento a quelle contenute nei disposti legislativi e regolamentari regionali vigenti.

4. Turistico-Ricettiva

- 4.01 albergo, motel, villaggio albergo, locande di campagna con ospitalità non superiore a 25 posti letto/esercizio e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.02 residenza turistico alberghiera e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.03 residence e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.04 case per ferie, rifugi escursionistici e residenze d'epoca a ciò destinate, colonie
- 4.05 ostelli per la gioventù
- 4.06 campeggi e parchi vacanza
- 4.07 villaggi turistici
- 4.08 aree sosta camper
- 4.09 stabilimenti balneari
- 4.10 punti azzurri, strutture per la pratica di sport acquatici, noleggio attrezzature balneari.
- 4.11 porti e approdi turistici
- 4.12 punti di ormeggio e relative sedi associative
- 4.13 albergo diffuso

Le attività turistico-ricreative non classificate nelle suindicate sottocategorie e previste dalla legislazione vigente sul demanio.m.mo, sono assimilate alla categoria Turistico-ricettiva.

Per le nuove strutture turistico ricettive di cui alle sottocategorie 4.01 e 4.02, al fine della qualità dell'offerta ricettiva, salvo se diversamente stabilito dalle schede norma di cui all'Allegato 1, è stabilito il seguente rapporto fra volume e posto letto:

- sottocategoria 4.01: un minimo di 90 mc/posto letto;
- sottocategoria 4.02: un minimo di 70 mc/posto letto;

Tali parametri non si applicano alle locande di campagna e agli alberghi diffusi a cui si applicano le norme e i regolamenti nazionali e regionali vigenti per le strutture ricettive alberghiere.

Il volume così computato si intende comprensivo dei servizi previsti da leggi e regolamenti vigenti in materia per la classificazione delle strutture.

Potranno essere realizzati, nel rispetto dei parametri di tessuto e delle schede norma, al fine di aumentare la qualità dell'offerta ricettiva servizi aggiuntivi integrativi (attività commerciali, per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinentiali) e/o servizi interni per il funzionamento della struttura (uffici, alloggi per il personale, magazzini etc). I servizi aggiuntivi e integrativi dovranno essere unitariamente progettati e realizzati.

Nel caso di destinazione d'uso alberghiero secondo le definizioni di cui alla legislazione regionale vigente, ottenuta tramite nuova edificazione o cambio di destinazione di edifici esistenti con o senza opere, è fatto divieto di frazionamento e/o modifica della destinazione d'uso della struttura, compresa la destinazione catastale ed è prescritta la gestione unitaria dell'attività, come

sopra specificato per l'attività principale e i servizi aggiuntivi e integrativi, per un periodo non inferiore a venti anni. Tale condizione dovrà essere esplicitamente inserita in apposita convenzione o atto d'obbligo che farà parte integrante del titolo abilitativo relativo all'intervento, il cui rilascio non potrà avvenire senza la firma e la trascrizione di tale atto.

Nel caso di complessi turistico ricettivi che contengano attività complementari e integrative a quella alberghiera (quali attività per il benessere o per lo sport, per la convegnistica o per il commercio e la somministrazione, etc) nel medesimo atto potrà essere ammessa una gestione separata di tali attività.

5. Direzionale

Comprende gli uffici pubblici (uffici comunali, centri civici e sedi Consiglio di Frazione, carabinieri, polizia, ecc); le sedi dei servizi di pubblico interesse (soggetti gestori di luce, acqua, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, ecc) con l'esclusione di eventuali depositi, magazzini, garage; gli uffici di informazione turistica; le sedi di partiti e associazioni, le attività bancarie, finanziarie, servizi di comunicazione, uffici postali

6. Di Servizio

- 6.01 parcheggi a raso, coperti, interrati o seminterrati,
- 6.02 verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche, piazze
- 6.03 istruzione e cultura: asili, scuole, biblioteche, musei, ecc
- 6.04 servizi religiosi e luoghi di culto
- 6.05 strutture sanitarie, assistenziali e veterinari: ospedali, distretto socio sanitario, case di cura private e/o pubbliche, ospedali diurni e strutture assimilate, poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso etc.
- 6.06 attività sociali: sedi di circoli ricreativi, culturali e sportivi; centri giovanili e centri anziani, centri per l'accoglienza sociale, etc
- 6.07 impianti sportivi regolamentari
- 6.08 attrezzature per lo sport ed il tempo libero pubbliche e private
- 6.09 servizi per la persona: lavanderie, palestre, centri benessere, baby parking, etc
- 6.10 servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, autoscuole, imprese di pulizia, agenzia di viaggio, agenzie immobiliari ,etc
- 6.11 servizi per gli animali: canili, gattili e simili
- 6.12 infrastrutture a rete e puntuali ed impianti tecnici pubblici o di pubblico interesse (opere di urbanizzazione primaria, impianti per la depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di

energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta ed lo smaltimento dei rifiuti etc.)

7. Commerciale all'ingrosso e depositi

7.1 commerciale all'ingrosso

7.2 magazzini, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto e/o al coperto di merci e/o mezzi e /o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato (es.: depositi imbarcazioni, roulotte, campers, ecc) eventualmente comprensivi di attività di guardiania, riparazione, manutenzione e lavaggio

8. Agricola e attività connesse ai sensi di legge

9. Pesca e attività connesse

Art. 49 Mutamento di destinazione d'uso

1. Aspetti generali

1a. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile netta dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq., anche con interventi successivi purché l'uso rientri nelle destinazioni ammesse nel tessuto urbanistico.

1b. Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso a condizione che la destinazione urbanistica finale sia consentita nel tessuto urbanistico ove ricade l'unità immobiliare con le limitazioni e/o ammissibilità di cui ai successivi commi, nelle specifiche norme di UTOE (Titolo IV Capo VI delle presenti norme) e nelle schede di cui all'allegato 3;

1c. Il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza di unità immobiliari ubicate al piano terra di edifici residenziali esistenti, al fine di realizzare nuove unità abitative , è vietato:

- nelle aree individuate nelle cartografia di progetto "TU" con specifica simbologia;
- nei tessuti urbanistici dove non è ammessa la categoria d'uso "1 residenziale";
- nelle unità immobiliari con destinazione autorimessa pertinenziale di unità residenziali, anche isolate nel lotto di pertinenza;
- nelle unità immobiliari realizzate tramite interventi di cui all'Allegato 1.

1d. Nelle aree agricole il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari, ubicate al piano terra di edifici esistenti a destinazione prevalentemente abitativa, verso la residenza, è ammesso con le limitazioni e ammissibilità di cui al comma 2.

1e. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, tra sottocategorie di una medesima categoria, non costituisce cambio di destinazione d'uso.

1f. Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio di locali accessori esterni all'unità abitativa verso la residenza., la cui superficie costituisca aumento di superficie utile abitabile.

1g. Le modifiche della destinazione d'uso devono essere compatibili con la zonizzazione del Piano comunale di classificazione acustica.

1h. E' comunque da ritenersi **incompatibile** con le esigenze di tutela legate alla migliore qualità della vita nei tessuti urbanizzati, la categoria d'uso 3.04 limitatamente alle sale giochi e similari, esercitate in via esclusiva o prevalente, posta nel raggio di 500 ml dalla localizzazione dei seguenti servizi e attrezzature, quali luoghi di aggregazione sociale:

- sottoc. 6.02 verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche, piazze
- sottoc. 6.03 istruzione e cultura
- sottoc. 6.04 servizi religiosi e luoghi di culto
- sottoc. 6.05 strutture sanitarie, assistenziali e veterinari,
- sottoc. 6.06 attività sociali
- sottoc. 6.07 impianti sportivi regolamentari
- sottoc. 6.08 attrezzature per lo sport ed il tempo libero pubbliche e private

2. Aspetti specifici

2a. Il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari poste al piano terra di edifici residenziali esistenti verso la residenza è ammesso alle seguenti condizioni:

- nei centri abitati sia finalizzato all'ampliamento di unità abitative esistenti poste al piano terra o al primo piano o alla realizzazione di nuovi alloggi. La superficie utile netta del nuovo alloggio non dovrà essere minore di mq. 45 se non diversamente stabilito nelle norme specifiche di tessuto urbanistico o di UTOE ove ricade l'unità immobiliare.

Deve essere garantito, per ogni nuova unità abitativa, almeno il reperimento di 1 posto auto privato nel lotto di pertinenza o comunque nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 50 c.1..

La realizzazione di posti auto:

- non dovrà comportare l'abbattimento di alberature esistenti di pregio e di valore paesaggistico o monumentali;
- dovrà essere compatibile con l'aspetto estetico dei luoghi.

In caso di realizzazione di nuovo volume da destinare a garage, dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento paesaggistico all'interno del lotto di pertinenza.

A seguito dell'accertata e documentata impossibilità di reperire il posto auto richiesto all'interno del lotto di pertinenza, è ammessa la monetizzazione dei parcheggi privati in presenza del piano dei parcheggi di iniziativa comunale. In tal caso le condizioni, i tessuti urbanistici e le categorie di intervento edilizio a cui può essere applicata la monetizzazione sono fissate da apposito Regolamento comunale.

- nelle aree agricole, sul patrimonio edilizio a destinazione prevalentemente abitativa non più utilizzato ai fini agricoli e non ricompreso nell'allegato 3, purché:

- siano create massimo due nuove unità abitative nel caso in cui nell'edificio sia presente, alla data di approvazione del R.U. (10.06.2009),

una sola unità immobiliare residenziale al piano primo. La superficie utile netta di ogni singola unità abitativa non deve essere inferiore a 60 mq.;

- siano create un numero massimo di nuove unità abitative pari a quello residenziale esistente al piano primo alla data di approvazione del R.U. (10.06.2009). La superficie utile netta di ogni singola unità abitativa non deve essere inferiore a mq. 75.

2b. Nei centri abitati, nei tessuti urbanistici “a”, “b” e “d” non è richiesto il reperimento dei parcheggi di cui al precedente comma prima alinea.

2c. Negli edifici esistenti a destinazione prevalentemente residenziale censiti nell’Allegato 3, è ammesso il mutamento di destinazione d’uso verso la residenza, se non vietato nella specifica scheda, alle seguenti condizioni:

- nel centro abitato la superficie utile netta minima delle nuove unità abitative non deve essere inferiore a mq. 60;
- in area agricola la superficie utile netta minima delle nuove unità abitative non deve essere inferiore a 100 mq.

2d. Nel tessuto urbanistico “o”, nella categoria 4 - turistico ricettiva non è ammesso il cambio di destinazione d’uso, con o senza opere, tra le sottocategorie 4.01, 4.02, 4.03, 4.04, 4.05. E’ comunque sempre ammesso il cambio di destinazione da quelle sopra indicate verso la sottocategoria 4.01 fatto comunque salvo quanto previsto dalle specifiche norme del tessuto urbanistico o di Utoe.

Art. 50 *Dotazione di Standard a parcheggio pubblico e privato*

1. Per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento relativo alle varie destinazioni d’uso è prescritto il reperimento del fabbisogno per parcheggi pubblici e/o privati, salvo se non diversamente disciplinato dalle schede norma di cui all’Allegato 1, secondo le quantità seguenti:

Destinazione d’uso	Tipo di intervento	Parcheggi privati	Parcheggi pubblici Mq/mq S.U.L.
Cat. 1 Residenziale	Nuova edificazione Intervento R8 Sostituzione edilizia R5	L. 122/89 e comunque almeno un posto auto per ogni nuova unità residenziale	_____
Cat. 1 Residenziale	Ristrutturazione urbanistica	L. 122/89 e comunque almeno un posto auto per ogni nuova unità residenziale	1 mq/10 mq.

Destinazione d'uso	Tipo di intervento	Parcheggi privati	Parcheggi pubblici Mq/mq S.U.L.
Cat. 2 Industriale e artigianale	Nuova edificazione intervento R8 Sostituzione edilizia R5	L. 122/1989	_____
Cat. 2 Industriale e artigianale	Ristrutturazione urbanistica	L. 122/1989	D.M.1444/68 art. 5 comma 1
Cat. 3 Commerciale in esercizi di vicinato sottoc 3.01.02,3.02.02, 3.02.03,3.02.04, Cat. 3 sottoc. 3.03	Nuova edificazione	- L. 122/89 (sosta stanziale) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci; - sosta relazione: 1mq ogni mq di sup. vendita	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) di superficie di vendita
Cat. 3 Commerciale in medie strutture di vendita Cat. 3 sottoc. 3.03	Nuova edificazione	- L. 122/89 (sosta stanziale) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci; - sosta relazione: 1,5 mq ogni mq di sup. vendita + 1 mq per ogni mq di ulteriori sup. coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) di superficie di vendita
Cat. 3 Commerciale in grandi strutture di vendita	Nuova edificazione	- L. 122/89 (sosta stanziale) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci; - sosta relazione: 2 mq ogni mq di sup. vendita + 1,5 mq per ogni mq di ulteriori sup. coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) di superficie di vendita

Destinazione d'uso	Tipo di intervento	Parcheggi privati	Parcheggi pubblici Mq/mq S.U.L.
Cat. 3 Commerciale in esercizi di vicinato sottoc 3.01.02,3.02.02, 3.02.03,3.02.04, Cat. 3 sottoc. 3.03	Ristrutturazione urbanistica	- L. 122/89 (sosta stanziale) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci; - sosta relazione: 1mq ogni mq di sup. vendita	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) di superficie di vendita
Cat. 3 Commerciale in medie strutture di vendita Cat. 3 sottoc. 3.03	Ristrutturazione urbanistica	- L. 122/89 (sosta stanziale) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci; - sosta relazione: 1,5 mq ogni mq di sup. vendita + 1 mq per ogni mq di ulteriori sup. coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) di superficie di vendita
Cat. 3 Commerciale in grandi strutture di vendita Cat. 3 sottoc. 3.03	Ristrutturazione urbanistica	- L. 122/89 (sosta stanziale) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci; - sosta relazione: 2 mq ogni mq di sup. vendita + 1,5 mq per ogni mq di ulteriori sup. coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) di superficie di vendita
Cat. 3 Commerciale in esercizi di vicinato sottoc 3.01.02,3.02.02, 3.02.03,3.02.04, 3.03	Ristrutturazione edilizia. Modifica destinazione d'uso	sosta relazione: 1mq ogni mq di sup. vendita(*)	
Cat. 3 Commerciale in esercizi di vicinato sottoc 3.01.02,3.02.02,	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso (con	- L. 122/89 (sosta stanziale) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi	

Destinazione d'uso	Tipo di intervento	Parcheggi privati	Parcheggi pubblici Mq/mq S.U.L.
3.02.03,3.02.04, Cat. 3 sottoc. 3.03	ampliamenti di nuova edificazione)	movimentazione merci; per la parte di nuova edificazione - sosta relazione: 1mq ogni mq di sup. vendita	
Cat. 3 Commerciale in medie strutture di vendita fino a 500 mq di superficie di vendita Cat. 3 sottoc. 3.03	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso	- sosta relazione: 1,5 mq ogni mq di sup. vendita + 1 mq per ogni mq di ulteriori sup. coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari (*)	
Cat. 3 Commerciale in medie strutture di vendita fino a 500 mq di superficie di vendita Cat. 3 sottoc. 3.03	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso (con ampliamenti di nuova edificazione)	per la parte di nuova edificazione: - L. 122/89 (sosta stanziale) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci; - sosta relazione: 1,5 mq ogni mq di sup. vendita + 1 mq per ogni mq di ulteriori sup. coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari	per la parte di nuova edificazione: D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) di superficie di vendita
Cat. 3 Commerciale in medie strutture di vendita oltre i 500 mq di superficie di vendita Cat. 3 sottoc. 3.03	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso	- L. 122/89 (sosta stanziale) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci(*); - sosta relazione: 1,5 mq ogni mq di sup. vendita + 1 mq per ogni mq di ulteriori sup. coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari (*);	

Destinazione d'uso	Tipo di intervento	Parcheggi privati	Parcheggi pubblici Mq/mq S.U.L.
Cat. 3 Commerciale in medie strutture di vendita oltre i 500 mq di superficie di vendita Cat. 3 sottoc. 3.03	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso (con ampliamenti di nuova edificazione)	per la parte di nuova edificazione: - L. 122/89 (sosta stanziale) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci; - sosta relazione: 1,5 mq ogni mq di sup. vendita + 1 mq per ogni mq di ulteriori sup. coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari	per la parte di nuova edificazione: D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) di superficie di vendita
Cat. 4 Turistico ricettivo cat. 4.01, 4.02, 4.03, 4.04, 4.05	Nuova edificazione Intervento R8 Ristrutturazione urbanistica	Un posto auto per ogni camera e/o unità residenziale-turistico- ricettiva 1 mq/10 mc dei volumi dei servizi (**) (*)	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) (*) Il reperimento dello standard è obbligatorio nell'intervento di ristrutturazione urbanistica
Cat. 4 sott. Cat . 4.06 Campeggi	Ristrutturazione urbanistica	3.00 mq/10 mq di S.U.L.	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq)
Cat. 5 Direzionale	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	3.00 mq/10 mq di S.U.L.	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq)
Cat. 6 Servizi (escluso 6.01, 6.11 e 6.12) fino a 150 mq di superficie utile lorda	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso (ampliamenti volumetrici)	_____	10 mq/10 di S.U. (*)
Cat. 6 Servizi (escluso 6.01, 6.11 e 6.12) da 150 e fino a 500 mq di superficie utile lorda	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso	_____	15 mq/10 di S.U. (*)

Destinazione d'uso	Tipo di intervento	Parcheggi privati	Parcheggi pubblici Mq/mq S.U.L.
Cat. 6 Servizi (escluso 6.01, 6.11 e 6.12) da 150 e fino a 500 mq di superficie utile lorda	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso (ampliamenti volumetrici), nuova edificazione	3.50 mq/10 mq S.U.L per l'ampliamento e la nuova edificazione (**)	15 mq/10 di S.U.L per l'ampliamento e la nuova edificazione
Cat. 6 Servizi (escluso 6.01, 6.11 e 6.12) oltre i 500 mq di superficie utile lorda	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso	_____	15 mq/10 di S.U.L.
Cat. 6 Servizi (escluso 6.01, 6.11 e 6.12) oltre i 500 mq di superficie utile lorda	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso (ampliamenti volumetrici), nuova edificazione	3.50 mq/10 mq S.U.L per l'ampliamento e la nuova edificazione (**)	15 mq/10 di S.U.L. per l'ampliamento e la nuova edificazione

(*) E' ammessa la deroga a tali parametri, previa dimostrazione dell'esistenza, o della previsione di futura realizzazione, di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze, collegabili pedonalmente all'attività da insediare.

(**) soddisfa la l. 122/89

1a. Ai fini della dotazione di parcheggi sono equiparati agli esercizi commerciali i luoghi di intrattenimento (3.04) con capienza superiore a 200 persone.

1b. Per le destinazioni non previste in tabella valgono le norme di settore vigenti.

1c. Le aree destinate a parcheggi di superficie, salvo se non diversamente disciplinato da normative di settore, devono avere una pavimentazione drenante ed essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatte salve situazioni dimostrate ove questo non sia possibile, anche per ragioni di tutela storica e ambientale; in tal caso saranno utilizzate sistemazioni compatibili, ad arbusto, cespuglio e simili. Diverse indicazioni potranno essere dettate dagli uffici comunali competenti.

1d. E' ammissibile la monetizzazione dei parcheggi pubblici, alle condizioni previste nel vigente Regolamento per la monetizzazione o la loro realizzazione in aree contigue al lotto di intervento, purché sia dimostrata la disponibilità di tali aree e a condizione che esse vengano cedute al patrimonio pubblico, che sia garantito che ciò migliora la dotazione di parcheggi pubblici del contesto e che non vi siano aggravii sull'accessibilità e sulla mobilità del medesimo. E' vietata la monetizzazione dei parcheggi pubblici per la destinazione d'uso commerciale di media e grande vendita.

I parcheggi privati devono essere ricavati nelle costruzioni con indicazione dei locali destinati a tale uso o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree

pubbliche o private concesse in uso o in proprietà, non necessariamente limitrofe, ma comunque ad una distanza non superiore a 250 mt. Tali spazi restano per sempre vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare o edilizia alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. Tali parcheggi possono essere coperti, anche al fine di ospitare impianti fotovoltaici, senza che ciò comporti superficie coperta.

1f. I parcheggi privati a servizio di strutture turistico ricettive potranno essere reperiti anche ad una distanza maggiore a condizione che sia garantito, per i clienti della struttura, un servizio di bus navetta elettrico.

1g. I riferimenti normativi riportati in tabella si intendono automaticamente modificati e aggiornati in caso di revisione delle leggi in materia.

2. *Condizioni alla realizzazione di parcheggi per strutture per la vendita al dettaglio*

2a. I parcheggi per la "sosta di relazione" relativi alla destinazione d'uso commerciale dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che siano ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

2b. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la "sosta stanziale" possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali, tranne nel caso in cui esse siano destinate o destinabili a tale uso senza compromettere la funzionalità del transito.

2c. In caso di ampliamento di strutture di vendita, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita oggetto di ampliamento.

2d. Il numero dei posti auto effettivi ricavati all'interno dei parcheggi non potrà essere inferiore a 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

2e. L'apertura di nuove "medie strutture di vendita", o "grandi strutture di vendita" in locali esistenti, di nuova edificazione o in locali oggetto di intervento di cambio d'uso in quanto precedentemente destinati ad usi diversi da quelli commerciali, è consentita solo se sono garantiti gli spazi da destinare a parcheggi per la sosta stanziale nel rispetto delle quantità minime previste dalla normativa vigente.

2f. Nella nuova edificazione di medie e grandi strutture di vendita, al fine di contenere l'estensione della superficie impermeabilizzata, è obbligatorio realizzare quota parte dei parcheggi con soluzioni interrato e/o sulle coperture di edifici e/o in strutture appositamente realizzate anche multipiano. E' ammessa deroga solo se diversamente dimostrato da relazioni tecnico geologiche e idrauliche.

2g. In tutti i parcheggi dovranno essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette; moto e ciclomotori. Tali spazi saranno dimensionati sulla base dei parametri prevista da leggi e regolamenti vigenti in materia.

2h. I parcheggi per ogni tipologia di esercizio di vendita dovranno essere realizzati secondo le dimensioni, caratteristiche e condizioni di cui alla normativa di settore vigente.

Sezione II Miglioramento edilizio-urbanistico – regole

Art. 51 Regole per la progettazione e requisiti di sostenibilità ambientale

1. Aspetti generali

1a. Le presenti regole devono considerarsi indicazioni per la qualità degli interventi, e riguardano gli edifici esistenti e la nuova edificazione nel territorio rurale e nei tessuti urbani.

1b. I materiali utilizzati nelle costruzioni devono essere privi di emissioni inquinanti, con preferenza per materiali naturali ed ecologici che assicurino un basso impatto ambientale in fase di produzione, di esercizio e di smaltimento (laterizio, pietra, legno, sughero, pannelli di fibra di legno, colle e vernici a base vegetale e minerale, ecc.).

1c. In tutti gli interventi finalizzati al frazionamento e al mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale, ai fini della riduzione del consumo di acqua si prescrivono i seguenti accorgimenti minimi:

- installazione di sistemi frangiflusso applicati ai rubinetti delle utenze domestiche e non;
- sistema di erogazione differenziato dei quantitativi di acqua per cassette di scarico w.c.;
- raccolta delle acque piovane, mediante installazione di uno specifico serbatoio di accumulo, da riutilizzarsi mediante impianto idraulico per l'irrigazione dei giardini privati, quando l'unità immobiliare non sia facente parte di un condominio a più piani ovvero quando sussistano le condizioni tecniche per la realizzazione.

1d. Negli interventi di frazionamento e mutamento di destinazione d'uso in edifici non allacciati alla pubblica fognatura, deve essere progettato un sistema di depurazione idoneo in funzione della vulnerabilità della falda.

1e. La progettazione dei nuovi interventi deve essere indirizzata alla massima accessibilità degli spazi privati di uso pubblico, prevedendo soluzioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche e adeguati spazi e arredi per favorire, nell'uso di tali aree, la socializzazione e l'esercizio di attività ricreative.

1f. Ai fini del miglioramento dell'accessibilità nel patrimonio edilizio esistente si ammette la realizzazione di impianti di sollevamento meccanici e dei relativi volumi tecnici in deroga ai parametri urbanistici e alle distanze di legge.

1g. La progettazione degli interventi deve verificare l'ottenimento di adeguate condizioni di benessere ambientale per gli utilizzatori delle strutture, sia in termini di benessere termoigrometrico, che di corretto uso dell'illuminazione naturale, nonché di protezione dai rumori interni e da quelli aerei.

1h. Ai fini del contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche, le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici (compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, etc.), o ad ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta, ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato,

sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensate mediante:

- il mantenimento di un quantitativo minimo del 25% di superficie permeabile di pertinenza;
- modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

1i. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

11. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

2. Aspetti specifici

2a. Centro abitato - Tessuti Urbanistici

Per gli interventi sugli edifici esistenti nei tessuti urbani in genere si devono seguire i seguenti criteri:

- allineamento sul fronte strada con gli edifici contigui nel caso di interventi di sostituzione edilizia R5, ristrutturazione R4, ampliamento e sopraelevazione;
- continuità dei percorsi pubblici;
- ricomposizione delle coperture, in particolare in caso di sopraelevazione, per dar luogo a coperture omogenee ed eliminare eventuali irregolarità ed elementi estranei.

Per la nuova edificazione a carattere urbano si seguiranno le indicazioni contenute nelle schede delle presenti norme riferite alle azioni di trasformazione, avendo comunque cura, anche nel proporre alternative, di costituire spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto, evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano, utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo, curando la sistemazione degli spazi a verde, qualificandone l'immagine e la funzione, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti.

Le opere del sottosuolo devono rispettare le alberature esistenti. In caso di abbattimento di alberature, dovranno essere messi a dimora, all'interno del lotto, esemplari adulti delle specie indicate dall'Amministrazione com.le, secondo i principi della compensazione ambientale o, in caso di dimostrata impossibilità, in area pubblica indicata dall'amministrazione.

Le acque meteoriche devono essere raccolte ove possibile con dispositivi tali da consentirne il recupero e il riuso a fini domestici.

2b. Territorio rurale

Nel territorio rurale, oltre a quanto dettato dai successivi commi, si deve sempre rispettare la morfologia del terreno per non alterare il rapporto edificio/terreno, conservare le opere agrarie censite dal Piano Strutturale e dal presente R.U., non utilizzare materiali estranei alle tradizioni costruttive locali.

I nuovi interventi di trasformazione e le ristrutturazioni a fini abitativi devono essere conformati a principi di sostenibilità ambientale, corretto uso delle risorse e devono rispettare le tipologie presenti nell'ambito interessato dall'intervento.

Tutti i manufatti devono essere realizzati con caratteristiche tipologiche e morfologiche simili a quelle tradizionali esistenti nella zona, possibilmente in laterizio intonacato, legno o pietrame lasciato a vista.

I materiali devono essere di norma rispondenti ai requisiti della bioarchitettura, (elencati nel repertorio dei materiali bioecologici emanato dalla Regione Toscana).

Le colorazioni devono avere toni simili a quelli del contesto ambientale, preferibilmente con intonaci colorati in pasta nei colori delle terre o tinteggiature a calce con pigmenti naturali.

Le coperture devono essere realizzate con manto in laterizio, coppi e tegole alla toscana o con "tetto verde"; ove questo non sia possibile è consentito l'uso di materiali di copertura leggeri purché non riflettenti e di colore verde scuro, rosso mattone, marrone. I camini devono essere realizzati o rivestiti in laterizio facciavista o intonacati.

Gli infissi devono essere in legno, ferro verniciato o altri materiali con l'esclusione dell'alluminio, nei colori marrone, testa di moro e verde scuro. Sono vietati gli avvolgibili.

Le corti pertinenziali esterne devono avere un arredo verde composto di essenze autoctone o comunque di pregio sia arboree che arbustive, con obbligo di piantare esemplari adulti. E' vietata l'impermeabilizzazione dei terreni mediante asfaltatura. Sono ammesse sistemazioni con ghiaie e acciottolati, anche stabilizzati.

Nel caso di edifici ad uso abitativo, deve essere effettuato il recupero delle acque meteoriche, riutilizzabili attraverso la raccolta in apposite cisterne interrato. Linee elettriche esterne, cavi del telefono etc. devono essere tutti interrati dal punto di allaccio delle utenze, salvo parere contrario dell'ente erogatore dei servizi.

I proprietari dei fondi sono tenuti ad assicurare permanentemente la perfetta manutenzione dei fossetti di scolo delle acque superficiali.

Le pavimentazioni, sia degli spazi privati che comuni devono essere tra loro coordinate e in presenza di spazi unitari, quali aie o corti rurali, è escluso il frazionamento fisico attraverso recinzioni. Nelle nuove sistemazioni tutte le pavimentazioni devono avere carattere di permeabilità ad eccezione dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici. In particolare:

- le pavimentazioni non devono interessare oltre il 30% della superficie dell'area di pertinenza del fabbricato;
- nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici le soluzioni proposte devono garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque e si devono utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale;
- le strade di accesso, marciapiedi, spazi liberi devono essere pavimentati con

materiali tradizionali con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente rurale;

- i cavi della rete elettrica e telefonica e qualsiasi altro tipo di conduttura devono essere prioritariamente interrati.

Sezione III Miglioramento edilizio-urbanistico - interventi

Art. 52 *Interventi di manutenzione ordinaria*

1. Gli interventi di “manutenzione ordinaria” sono quelli che riguardano le opere interne ed esterne di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle rifiniture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. In particolare tali interventi non devono comportare la realizzazione di nuovi locali, non devono interessare gli elementi strutturali degli edifici, non possono comportare la modifica dell'aspetto esteriore degli edifici e le caratteristiche architettoniche e decorative esistenti.

3. Gli interventi di “manutenzione ordinaria” effettuati su immobili ricadenti nel tessuto storico con categoria di intervento “restauro” devono conformarsi ai principi di tutela, recupero, conservazione e protezione dei valori culturali propri del restauro.

Art. 53 *Interventi di manutenzione straordinaria e finitura di spazi esterni*

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

2. In particolare sono inclusi nella manutenzione straordinaria purché oggetto di interventi non facenti parte di un insieme sistematico di opere:

- il rifacimento e la realizzazione di intonaci, tinteggiature, rivestimenti e pavimentazioni, all'esterno del fabbricato, con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- sostituzione degli infissi esterni con forme e materiali diversi;
- la creazione o la chiusura di aperture interne, nonché lo spostamento di pareti interne che non comportino riorganizzazione funzionale;
- trasformazione di porta in finestra e viceversa e riapertura di vani precedentemente tamponati;
- il rifacimento e sostituzione del manto di copertura con materiali e/o con elementi di forma diversa da quelli esistenti;
- il consolidamento anche totale delle strutture di fondazione e in elevazione;
- il rifacimento o l'installazione di opere di isolamento e di impermeabilizzazione;

- la formazione di intercapedini interrato, la costruzione di vespai o scannafossi;
 - il rifacimento totale, la modifica o la realizzazione delle sistemazioni interne e di elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
 - l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico – sanitari nell'ambito della superficie interna della relativa unità immobiliare;
 - l'installazione di impianti di riscaldamento o condizionamento;
 - adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica.
3. Gli interventi di “manutenzione straordinaria” effettuati su immobili ricadenti nel tessuto storico con categoria di intervento “restauro”, devono conformarsi ai principi di tutela, recupero, conservazione e protezione dei valori culturali propri del restauro.

Art. 54 *Interventi di restauro e risanamento conservativo*

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

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare incremento di volume o di superficie utile lorda (S.U.L.) e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti per gli interventi di manutenzione straordinaria. In particolare non rientrano nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della S.U.L ed alterazioni di sagoma.

3. Sono inclusi in questa categoria d'intervento:

- Il consolidamento ed il risanamento del complesso edilizio nelle strutture verticali, orizzontali e di copertura. Nel caso in cui dette opere di consolidamento interessino la totalità delle strutture (solai piani, coperture, gronde) queste dovranno essere riportate alla originaria composizione, sia nei materiali che nelle tecniche costruttive;
- inserimenti di impianti ed attrezzature igienico sanitarie con modesti interventi interni, per esigenze d'uso, che non alterino le esistenti caratteristiche architettoniche tipologiche e storiche.
- Inserimento di scale per esigenze d'uso e di impianti per il superamento delle barriere architettoniche che non alterino le esistenti caratteristiche architettoniche tipologiche e storiche. I materiali preesistenti devono essere mantenuti e/o, se possibile, ripristinati. La loro sostituzione è ammessa solo per le parti documentate come non recuperabili e con impiego di elementi con caratteristiche tipologiche e formali analoghe e compatibili con quelle mantenute;

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

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

- l'eliminazione di superfetazioni e comunque di elementi estranei all'organismo edilizio;
- la costituzione di nuove unità immobiliari, mediante frazionamento delle unità abitative esistenti, con i limiti e le condizioni di cui al presente articolo, dell'articolo 60, dell'art. 88 del Titolo IV Capo II degli articoli da 107 a 113 del Titolo IV Capo VI delle presenti norme, senza alterazione della tipologia originaria e dei relativi elementi costruttivi, architettonici, di finitura, decorativi. L'intervento di incremento delle unità immobiliari, deve garantire la futura rimozione delle opere ed il ripristino della situazione originale, senza quindi che l'intervento comporti modificazioni irreversibili, di qualsiasi genere, all'organismo edilizio stesso;
- le variazioni di consistenza delle unità immobiliari esistenti purché per quelle residenziali le superfici delle medesime – quella residuale ridotta e quella ampliata - non siano inferiori a quanto stabilito dalle presenti.

4. Non sono consentite:

- alterazioni dell'impianto tipologico e strutturale. Il sistema distributore (androne di ingresso, scala, portico, scala, loggia o scala esterna parzialmente coperta) e comunque tutti i sistemi di distribuzione orizzontale/verticale di valore tipologico, devono essere mantenuti e/o ripristinati;
- alterazioni delle facciate, delle strutture e delle eventuali decorazioni e di ogni altro elemento di interesse storico, architettonico;
- esecuzioni di tracce su murature che rivestono particolare carattere storico-documentario.

Art. 55 *Ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4*

1. Gli interventi di “Ristrutturazione Edilizia”, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso il frazionamento e/o l'accorpamento delle unità immobiliari esistenti. Il frazionamento delle unità abitative esistenti è ammesso, con i limiti e le condizioni di cui al presente articolo, dell'articolo 60, dell'art. 88 del Titolo IV Capo II degli articoli da 107 a 113 del Titolo IV Capo VI delle presenti norme.

3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso altresì il recupero dei sottotetti per ampliare le funzioni già presenti nei vani principali delle unità

immobiliari esistenti, anche mediante demolizione del solaio sottostante, senza modifiche alle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate, nonché delle linee di pendenza delle falde e realizzando collegamenti interni agli ambienti. Al recupero abitativo dei sottotetti si applicano i parametri e le limitazioni previste dalla legge vigente in materia a condizione che il volume d'aria dei vani abitabili ottenibili deve essere rapportato a quello dei vani delle civili abitazioni con altezza di 2,70 m. (sono fatte salve deroghe concesse dagli Enti competenti). Gli interventi di cui al presente comma, dovranno risultare compatibili con le limitazioni delle categorie d'intervento di cui al comma 5 e seguenti del presente articolo.

4. Il presente Regolamento riconosce una specifica articolazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia, come segue:

5. **R1:** sono gli interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali, strutturali, architettoniche e decorative dell'organismo edilizio, e che, in ogni caso, non comportino:

- incrementi di superficie utile lorda (S.U.L.) e di volume ad esclusione del recupero dei sottotetti;
- modifiche alla sagoma del fabbricato;
- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- la realizzazione di balconi e terrazze.

6. **R2:** sono gli interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali, strutturali, architettoniche e decorative dell'organismo edilizio, e che, in ogni caso, non comportino:

- incrementi di volume ad esclusione del recupero dei sottotetti;
- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;
- modifiche alla sagoma, fatta eccezione per modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti di volume e/o consentire incrementi della superficie calpestabile interna ed esterna del fabbricato;

Fermo restando quanto sopra, rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia R2:

- gli incrementi di superficie utile lorda (S.U.L.), attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti, che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume del fabbricato;
- modifiche anche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai), ma senza che si determini svuotamento dell'involucro edilizio, senza la modifica delle strutture perimetrali e/o senza che siano variati schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio stesso.

7. **R3:** sono gli interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'edificio e parziali modifiche della sagoma, ferma restando la conservazione dell'involucro perimetrale. Tali interventi possono riguardare anche parziali modifiche delle coperture, senza comunque determinare incrementi di volume.

8. **R4:** sono gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici o parti di essi.

Gli interventi di cui al presente comma possono mantenere il rapporto di copertura esistente e si distinguono in:

a) 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:

- caratteristiche dei materiali, che devono risultare dello stesso tipo o comunque di tipo analogo a quelli preesistenti, nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dal Regolamento edilizio;
- sagoma e ingombro planivolumetrico;
- modalità costruttive fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- area di sedime.

b) ricostruzione di edifici o parti di essi nel rispetto del volume preesistente ma con sagoma e ingombro planivolumetrico diverso. L'intervento deve essere attuato nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti in materia di distanze.

Art. 56 Sostituzione edilizia R5

1. **R5:** sono gli interventi di sostituzione edilizia come definiti dalle leggi vigenti in materia quelli che comportano la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti, con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso. Tali interventi determinano incremento volumetrico, nel rispetto dei parametri previsti all'art. 67 comma 4 e nei tessuti urbanistici ove presenti parametri urbanistici specifici, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione esistenti.

2. Nei fabbricati residenziali l'intervento di sostituzione edilizia è ammesso alle seguenti condizioni:

- il numero massimo delle unità immobiliari residenziali realizzabili, è dato dal numero degli alloggi ricavabili nella volumetria esistente aumentato di due (massimo) nuove unità residenziali;
- tutte le unità residenziali derivate dall'intervento R5 devono avere una superficie utile netta di mq. 60.

3. Gli interventi di cui al presente articolo devono essere attuati nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti in materia di distanze.

Art. 57 *Ristrutturazione urbanistica Ru*

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, del rapporto tra spazio pubblico e spazio privato.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano mediante Piano Attuativo.

Art. 58 *Sopraelevazione e ampliamento, demolizioni e addizioni funzionali e volumetriche senza aumento di unità immobiliari R7*

1. Gli interventi di cui al presente articolo disciplinano la realizzazione di aggiunte agli organismi esistenti, definite dalle leggi vigenti, quali "addizioni funzionali" o "addizioni volumetriche", che:

- non configurino nuove unità immobiliari;
- non siano suscettibili di utilizzo autonomo, ma mantengano una relazione stabile con l'unità immobiliare di riferimento e con la destinazione d'uso esistente;
- siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'edificio di riferimento;
- rispettino i limiti e parametri fissati dal Regolamento urbanistico ed edilizio in riferimento a distanze, altezze, rapporti di copertura, etc..

2. Nel caso di sopraelevazioni detti interventi non comportano il rispetto delle distanze dalla strada e dai confini, ma dovranno mantenere le distanze preesistenti, risultare omogenei e ben inseriti rispetto alle caratteristiche edilizie e urbanistiche del contesto.

3. Rientrano nelle addizioni di cui al comma 1 anche gli interventi di seguito descritti:

- a) la sopraelevazione per uso residenziale dei vani sottotetto, negli edifici di altezza fino a due piani fuori terra, fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,70 e alle condizioni sopra definite, ad eccezione di divieti espliciti contenuti nelle norme per UTOE o nelle schede degli edifici di cui all'allegato

3 “*Schede patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico*” delle presenti norme o nei tessuti urbanistici;

- b) un ampliamento della superficie utile lorda delle unità immobiliari residenziali esistenti, all'interno del centro abitato nel rispetto dei limiti e parametri urbanistici di cui alle presenti norme, della tipologia dell'edificio, della forma e dei suoi caratteri architettonici ovvero nel rispetto del numero dei livelli degli edifici esistenti superiori a 2;
 - c) la demolizione di volumi secondari legittimamente esistenti, in stato di degrado o realizzati con materiali impropri e non omogenei al contesto. E' ammessa la ricostruzione all'interno del lotto o in accorpamento al fabbricato principale, alle seguenti limitazioni:
 - con un incremento di volume non maggiore al 10%, senza modifica della destinazione d'uso assentita o con modifica della destinazione d'uso verso la funzione principale esistente;
 - d) la sopraelevazione di un piano su tutti gli immobili residenziali composti da un solo piano abitabile fuori terra, ad eccezione di quelli contenuti nell'allegato 3. La sopraelevazione è ammessa anche su porzioni di edificio più basse rispetto al complesso principale il quale non dovrà comunque avere una altezza superiore a due piani fuori terra. Per questa tipologia di intervento è prescritto l'allineamento sul filo del fabbricato sottostante;
 - e) realizzazione di volumi totalmente o parzialmente interrati per funzioni accessorie alle attività principali esistenti nel fabbricato;
 - f) realizzazione di elementi architettonico-edilizi quali logge, balconi, portici, tettoie; tali interventi sono finalizzati al miglioramento architettonico edilizio, della qualità e funzionalità dei manufatti e del loro uso;
 - g) tamponamento di elementi architettonico-edilizi esistenti, se omogenei al tessuto urbanistico in cui si collocano. Per gli edifici ove già presenti tamponamenti e/o verande a chiusura di logge, portici, terrazze e balconi, i nuovi progetti dovranno tenere di conto delle caratteristiche tipologiche e strutturali di quanto esistente;
 - h) interventi di sistemazione e modifiche delle coperture degli edifici per accedere alle coperture e/o aumentarne la funzionalità e/o la sicurezza statica e/o la salubrità, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici medesimi.
4. Rientra all'interno della presente categoria di intervento la realizzazione di opere pertinenziali di cui all'art. 63 delle presenti norme che costituiscano nuovo volume fuori terra.
5. Per il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso diversa da quella residenziale sono ammessi gli interventi di cui ai tessuti urbanistici in cui ricadono, con i limiti e le condizioni previste dalle norme di UTOE e dalla presente disciplina.
6. Per gli interventi di cui alle lettere b), d), f), g) del comma 3, che determinano addizione funzionale, deve essere presentata istanza preventiva al fine di valutare l'aspetto estetico dell'intervento sul fabbricato. Tale istanza è assoggettata a parere preventivo della Commissione Edilizia. Qualora l'intervento ricada in ambito di cui al

D.Lgs. 42/2004 detto parere sarà espresso dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.

7. Qualora il progetto di ampliamento di un edificio esistente composto da più di una unità residenziale, incida sui parametri urbanistici del lotto, lo stesso deve essere firmato da tutti i proprietari. Tale condizione non è richiesta per gli interventi di cui alle lett.f) e g) del comma 3 del presente articolo quando non incidano sui parametri urbanistici.

8. Se la realizzazione degli ampliamenti disciplinati nel presente articolo comportano la demolizione del fabbricato esistente l'intervento di ricostruzione si configura come intervento "R5".

Art. 59 *Sopraelevazione e ampliamento, demolizioni e addizioni con aumento di unità immobiliari R8*

1. Gli interventi di cui al presente articolo disciplinano la realizzazione di aggiunte agli organismi esistenti, che comportano la formazione di nuove unità immobiliari, nel rispetto della destinazione d'uso consentita e dei limiti e parametri fissati dal Regolamento urbanistico ed edilizio in riferimento a distanze, altezze, rapporti di copertura, etc..

2. Nel caso di sopraelevazioni detti interventi non comportano il rispetto delle distanze dalla strada e dai confini, ma dovranno mantenere le distanze preesistenti, risultare omogenei e ben inseriti rispetto alle caratteristiche edilizie e urbanistiche del contesto.

3. Con la categoria di intervento R8 è ammessa la realizzazione contestuale degli interventi di modifica della destinazione d'uso e ampliamento volumetrico, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti urbanistici e/o zone urbanistiche e dei parametri di cui al comma 1.

4. Per i fabbricati residenziali esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) la sopraelevazione dei vani sottotetto per la realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, negli edifici di altezza fino a due piani fuori terra, fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,70 e alle condizioni sopra definite, ad eccezione di divieti espliciti contenuti nelle norme per UTOE delle presenti norme o nei tessuti urbanistici;
- b) un ampliamento della superficie coperta del fabbricato residenziale esistente, per creare nuove unità residenziali, all'interno del centro abitato. Tale ampliamento potrà comportare un ampliamento della superficie residenziale nel rispetto dei limiti e parametri urbanistici di cui alle presenti norme, della tipologia dell'edificio, della forma e dei suoi caratteri architettonici e dei piani esistenti oltre il 2° piano fuori terra;
- c) la demolizione di volumi secondari legittimamente esistenti in stato di degrado o realizzati con materiali impropri e non omogenei al contesto al fine di realizzare nuove unità immobiliari. E' ammessa, nel rispetto dei parametri urbanistici o comunque nel rispetto della superficie coperta esistente di cui al presente

Regolamento, la ricostruzione all'interno del lotto o in accorpamento al fabbricato principale.

- d) la sopraelevazione e/o l'ampliamento di un piano su tutti gli immobili residenziali composti da un solo piano abitabile fuori terra nel rispetto dei parametri urbanistici e delle condizioni di cui al presente articolo.
5. L'intervento di addizione finalizzato alla realizzazione di nuova volumetria residenziale, può comportare al massimo la realizzazione di n. 2 nuove unità residenziali nella volumetria in ampliamento. La superficie delle nuove unità residenziali è minimo mq. 60 di superficie utile netta.
6. Devono essere rispettati i caratteri degli edifici e dei tessuti urbani ai quali si applicano.
7. Deve essere garantito il soddisfacimento della dotazione di parcheggi privati nella misura minima di un posti auto per ogni nuova unità abitativa residenziale.
8. Il progetto dovrà essere unitariamente esteso alle sistemazioni del lotto, ivi comprese demolizioni di superfetazioni e altre componenti di degrado.
9. Le unità immobiliari residenziali oggetto degli interventi di cui alla presente categoria di intervento non possono essere frazionate per 10 anni successivi dall'attestazione di abitabilità redatta ai sensi delle normative vigenti in materia.
10. Per il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso diversa da quella residenziale sono ammessi gli interventi di cui ai tessuti urbanistici in cui ricadono, con i limiti e le condizioni previste dalle norme di UTOE e dalla presente disciplina.
11. Qualora il progetto di ampliamento di un edificio composto da più di una unità immobiliare, incida sui parametri urbanistici del lotto, lo stesso deve essere firmato da tutti i proprietari.
12. Se la realizzazione degli ampliamenti disciplinati nel presente articolo comportano la demolizione l'intervento di ricostruzione si configura come intervento "R5".

Art. 60. Frazionamenti e accorpamenti

1. Gli interventi di frazionamento o di accorpamento di unità immobiliari sono ammessi nelle categorie di intervento dal restauro e successive.
2. All'interno dei centri abitati, è ammesso il frazionamento sulle unità immobiliari residenziali esistenti nella loro consistenza edilizia alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico (10/06/2009) a condizione che la superficie utile netta di ogni unità abitativa derivata non sia minore di 45 mq, con le limitazioni e condizioni di cui alle specifiche norme di tessuto urbanistico e/o di UTOE.
3. Negli edifici censiti nell'Allegato 3 è ammesso il frazionamento di unità residenziali esistenti se non vietato nella specifica scheda alle seguenti condizioni:
- nel centro abitato la superficie utile netta minima delle unità abitative derivate non deve essere inferiore a mq. 60;
 - in area agricola la superficie utile netta minima delle unità abitative derivate non deve essere inferiore a 100 mq.

Il frazionamento di unità residenziali esistenti censite nell'Allegato 3 e ricadenti nelle UTOE 2, 3 e 5 è ammesso con le limitazioni previste nelle norme di UTOE.

4. In tutti i tessuti urbanistici, ad esclusione dei tessuti storici di cui all'art. 68, deve essere garantito il reperimento di un posto auto privato per ogni unità immobiliare residenziale derivata ad esclusione dell'unità residenziale originaria, ancorchè frazionata. In caso di accertata e documentata impossibilità di reperire il posto auto, è ammessa la monetizzazione secondo le regole fissate da apposito Regolamento comunale. Limitazioni e condizioni alla monetizzazione del posto auto sono contenute nelle specifiche norme di UTOE.

5. In zona agricola, per gli edifici a destinazione abitativa non agricola e non ricompresi nell'allegato 3, è ammesso il frazionamento a condizione che la superficie utile netta di ogni unità abitativa derivata non sia minore di 60 mq.

6. E' ammesso il frazionamento delle unità immobiliari residenziali (u.i.r.) ricadenti all'interno del Rischio di incidente Rilevante alle seguenti condizioni:

- sia rispettato il limite del parametro previsto nella categoria territoriale in cui ricade l'u.i.r.;
- siano rispettate eventuali limitazioni e condizioni previste nelle norme di UTOE;
- sia realizzata una nuova unità abitativa per ogni u.i.r. esistente alla data di approvazione del R.U. (10.06.2009).

7. Sono sempre ammessi gli accorpamenti, anche parziali, di unità immobiliari esistenti.

8. Per quanto riguarda le unità abitative l'accorpamento parziale è ammesso purché la superficie utile netta di una delle due non sia inferiore a mq. 45 e l'altra rispetti comunque la superficie utile netta minima prevista dalla normativa vigente in materia.

9. Nelle categorie di intervento individuate per ciascun tessuto urbanistico anche se non espressamente riportati gli interventi di cui ai commi 6 e 7 sono sempre ammessi.

10. E' vietato il frazionamento di alloggi realizzati in base al presente R.U. tramite interventi t, iru, c, isa, R5 e R8, per un minimo di 10 anni dalla data di abitabilità, salve eventuali previsioni più restrittive contenute nelle schede che disciplinano gli interventi.

11. Dovranno essere rispettate le condizioni di cui all'art. 51 delle presenti norme.

Art. 61 *Ruderi*

1. E' ammessa, su tutto il territorio comunale, la ricostruzione di ruderi, purché sia prodotta idonea documentazione storica, grafica, fotografica (a titolo di esempio accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agenzia del territorio; contratti o atti relativi a trasferimenti o costituzione di diritti reali sul bene; documentazione esistente e in deposito presso altri organi della Pubblica Amministrazione, Ufficio Regionale per la Tutela del territorio, Archivio di Stato, Soprintendenza ai BB.CC.AA), che ne illustri con sufficiente chiarezza ubicazione e dimensione e purché siano ancora esistenti elementi strutturali incontrovertibili o vi sia l'esistenza

in sito di parti di edificio rimanenti che consentano, almeno planimetricamente, una precisa ed inequivocabile identificazione delle stesse.

2. Le destinazioni ammesse sono quelle dell'area o del tessuto urbanistico in cui il rudere ricade. Su immobili ricadenti in area agricola e su quelli sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 e smi, l'intervento di ricostruzione costituisce intervento di ristrutturazione edilizia soltanto se viene dimostrata l'effettiva preesistente consistenza ed è rispettata, nella ricostruzione, la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

3. I ruderi di fabbricati rurali facenti parte di aziende agricole, se ricostruiti, mantengono le funzioni agricole, ivi compresa quella agrituristica.

4. Nelle aree interessate dalla rete escursionistica, individuata nella tavole di progetto identificate con la sigla IE, è ammessa la loro ricostruzione, senza aumento di volume, utilizzando materiali e colori tradizionali, per realizzare anche strutture turistico-ricettive (eco-compatibili) (categoria 4 sottocategoria 4.01 limitatamente alla locanda di campagna, sottocategoria 4.04 limitatamente a rifugi escursionistici) e per servizi di turismo rurale (sosta e abbeveraggio cavalli, maniscalco, vendita bibite e piccolo spaccio alimentare di prodotti dell'area, informazioni sul territorio, ecc.).

5. La nuova costruzione dovrà consentire l'attivazione di un servizio funzionale alla fruizione del territorio rurale ed integrato con gli interventi di valorizzazione e di carattere ricreativo (percorsi equestri, ciclabili e pedonali).

6. Nelle aree circostanti potranno essere previste strutture in legno per la sosta, come precisato all'art. 28 c. 3.

7. Devono essere garantite l'autosufficienza e l'efficienza dei servizi, e verificata la compatibilità ambientale delle soluzioni proposte (smaltimenti, approvvigionamento idrico ed elettrico, etc).

8. I ruderi delle vecchie miniere di magnesite di Castiglioncello (in loc. Massaccio) possono essere recuperati secondo i dettami della bioarchitettura e con funzioni attinenti alla valorizzazione eco-compatibile del S.I.R. Monte Pelato (attività legate all'escursionismo, didattico-ricreative, turismo culturale in spazi aperti mediante la realizzazione di un parco tematico delle miniere della magnesite).

Art. 62 Interventi su edifici e/o consistenze edilizie legittimate in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria

1. Alle consistenze edilizie e/o agli edifici esistenti legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario si applicano le disposizioni di cui al patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle categorie di intervento del tessuto o della zona agricola in cui ricadono e salvo specifiche disposizioni, limitazioni e/o prescrizioni delle presenti norme.

2. In tutto il territorio comunale dove non sono previste le categorie di intervento R4, R5, R7 è sempre ammessa, sui manufatti condonati realizzati con materiali impropri e non consoni al contesto esistente, la loro demolizione e ricostruzione a parità di volume, purchè:

- siano mantenute le destinazioni d'uso assentite dal condono;

- siano utilizzati materiali consoni al contesto urbanistico-architettonico;
 - in caso di accorpamento dei volumi condonati sia mantenuta la stessa destinazione d'uso.
3. In tutto il territorio comunale dove non sono previste le categorie di intervento R4, R5, R7 per i manufatti condonati con destinazione residenziale è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione senza modifica della destinazione d'uso:
- a parità di volume condonato, nel caso in cui lo stesso sia sufficiente a raggiungere la superficie minima utile netta abitabile di 28 mq. prevista dal D.M. 5.7.1975;
 - con ampliamento volumetrico solo nel caso in cui lo stesso sia necessario a raggiungere la superficie minima utile netta abitabile di 28 mq. prevista dal D.M. 5.7.1975.

Art. 63 *Opere pertinenziali*

1. Costituiscono interventi pertinenziali ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia le opere, i manufatti e le consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e in genere non suscettibili di utilizzo autonomo.
2. Tali opere, manufatti e consistenze, presentano le seguenti caratteristiche:
 - sono destinate ad usi accessori;
 - accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
 - non determinano incremento del carico urbanistico;
 - non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto, salvo specifiche eccezioni previste dalla legge,
 - sono realizzate secondo i disposti del Regolamento Edilizio vigente e con limitazioni e/o ammissibilità di cui alle presenti norme.
3. Si configurano come interventi di nuova costruzione, i seguenti interventi pertinenziali:
 - a) la realizzazione di nuove volumetrie, fuori terra o interrato, superiori al 20% del volume dell'edificio principale di riferimento, ed in particolare:
 - le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno del perimetro dei centri abitati, da realizzarsi fuori terra nel lotto di pertinenza;
 - le autorimesse interrate legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'esterno del perimetro dei centri abitati;
 - i volumi secondari rientranti nella definizione di superficie non residenziale (snr) come definita dal vigente regolamento edilizio da realizzarsi ex novo nel lotto o nell'area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento.
 - b) la realizzazione di nuove opere o manufatti da cui consegua la trasformazione permanente di suolo inedificato. Tra questi:
 - le opere autonome di corredo agli edifici residenziali o turistico-ricettivi, quali piscine, campi da tennis, maneggi, ricoveri equini ad uso hobbistico e

altre attrezzature sportive consimili;

- i piazzali e gli spazi destinati a depositi di merci e materiali all'aperto di pertinenza ad unità immobiliari a destinazione industriale, artigianale o commerciale.

4. Non incidono sulle risorse essenziali del territorio interventi pertinenziali e sono ammesse su tutto il territorio com.le:

- le autorimesse pertinenziali interrato da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 122/89 e s.m.i., all'interno del perimetro dei centri abitati, anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico e del Regolamento edilizio;
- le autorimesse pertinenziali e i volumi secondari che comportino la realizzazione di nuova volumetria inferiore al 20% di quella esistente;
- le tettoie, i posti auto coperti, le pavimentazioni e le sistemazioni in genere delle aree di pertinenza e le opere di arredo;
- le piscine smontabili e strutture idroterapiche fuori terra con superficie max. di mq. 20.

5 Le opere perinenziali rientrano nella categoria R7 di cui al precedente articolo 58 delle presenti norme.

6. Aspetti specifici

6.1. Altre opere pertinenziali ammesse su tutto il territorio comunale

6.1.1. E' ammesso, su tutto il territorio com.le., la realizzazione di campi da tennis, campi da calcetto e opere pertinenziali per pratiche sportive e ludiche ad uso privato a servizio di attività turistico ricettive, agrituristiche, residenze private, alle seguenti condizioni:

- che non si determini sensibile trasformazione planoaltimetrica alle giaciture dei suoli preesistenti;
- se poste in territorio rurale e aperto, devono rispettare le opere esistenti quali muri a retta, ciglionamenti, terrazzamenti, viabilità rurale, e altre opere agrarie minori censite dal presente RU e siano realizzati in coerenza con i segni della tessitura territoriale (filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti l'intorno;
- la recinzione, da realizzarsi con rete a maglia sciolta, sia limitata ai lati minori, contenuta in altezza massima di m. 3,00;
- non siano realizzati locali accessori fuori terra;

6.1.2. E' ammessa, su tutto il territorio comunale, salvo se non diversamente disciplinato dalle presenti norme nei tessuti urbanistici o negli Allegati al R.U., la realizzazione di manufatti funzionali alla cura dei giardini privati, con l'osservanza delle distanze previste dal Codice Civile, di dimensioni massime di mq. 8 e altezza massima di m. 2,20, in legno, con copertura in materiale leggero, non ancorati al suolo.

La realizzazione è ammessa prioritariamente nella parte retrostante dei lotti, mentre sul fronte strada i manufatti dovranno essere opportunamente schermati con siepi o altre essenze arboree o arbustive.

6.2. Opere pertinenziali in centro abitato

6.2.1. Nei tessuti urbanistici e nelle “apne”, sono ammesse le opere pertinenziali disciplinate dal Regolamento edilizio vigente.

6.2.2. Nei tessuti storici è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali tramite mutamento di destinazione d’uso dei piani terra, dei piani interrati e seminterrati dei fabbricati esistenti purché siano mantenute le caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato.

Le norme specifiche per utoe o le regole sui singoli edifici possono vietare o limitare la presente ammissibilità generale.

6.2.3. E’ consentita la realizzazione di posti auto coperti con l’osservanza delle distanze previste dal Codice Civile e secondo le caratteristiche dettate nel Regolamento Edilizio.

6.3. Opere pertinenziali nel territorio rurale

6.3.1. Nel territorio rurale sono ammesse le seguenti opere pertinenziali con le limitazioni e/o ammissibilità delle presenti norme e del Regolamento Edilizio vigente:

- autorimesse pertinenziali ;
- piscine a servizio di attività turistico-ricettive, agrituristiche e residenze private;
- locali accessori
- volumi tecnici
- pergolati
- elementi di arredo e gazebo

La realizzazione di opere pertinenziali è consentita a condizione che gli interventi:

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno eccetto per i locali accessori e i volumi tecnici;
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull’acquedotto pubblico;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

6.3.2. Le piscine devono essere realizzate solo nelle “*aree di pertinenza edilizia*” così come definita nel successivo art. 77, ovvero all’interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica.

6.3.3. Nel territorio rurale, non applicandosi i disposti del Titolo III della Legge 24.03.1989 n. 122, la realizzazione di autorimesse pertinenziali è consentita:

- all'interno dei fabbricati esistenti, nei locali posti al piano terreno o in volumi già presenti nell'area di pertinenza per i quali, è ammessa anche la demolizione e ricostruzione in adiacenza al fabbricato principale;
- all'interno dei nuovi edifici rurali, al piano terreno del fabbricato principale.

Nel caso in cui non sia possibile utilizzare i vani esistenti, la realizzazione di autorimesse pertinenziali potrà essere consentita, a condizione che:

- i nuovi manufatti risultino completamente interrati, con esclusione della sola apertura e rampa di accesso;
- la superficie di calpestio dell'autorimessa non superi i mq. 20 per ogni unità immobiliare abitativa di riferimento;
- l'accesso al nuovo manufatto non alteri il profilo morfologico dei terreni e contemporaneamente non vi sia alcuna modifica della rete delle acque sotterranee e superficiali;
- l'intervento non sia incompatibile con eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle regole paesaggistiche e ambientali.

Nell'impossibilità a realizzare autorimesse in vani al piano terra, qualora sia vincolata la corte di pertinenza, potranno essere realizzate strutture leggere quali pergolati in legno non stabilmente infisse al suolo, aperte sui lati, con copertura con vegetazione rampicante o canniccio, con altezza non maggiore a ml. 2,50.

6.3.4. La realizzazione di autorimesse interrate e seminterrate sugli edifici schedati (allegato 3) nel territorio rurale è vietata. In tali edifici è ammissibile l'utilizzo dei vani collocati al piano terra come autorimessa solo laddove siano già presenti grandi aperture o nel caso in cui le opere edili necessarie per il nuovo uso siano ammesse dalla categoria di intervento prevista per l'edificio.

6.3.5. I volumi tecnici e i locali accessori, possono essere realizzati interrati, e/o fuori terra in aderenza al fabbricato principale e/o ad una distanza massima di mt 10 dal fabbricato. Le dimensioni devono essere quelle strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche. Gli interventi di cui sopra non devono in nessun caso comportare l'alterazione del profilo morfologico dei terreni. La nuova volumetria dovrà essere non maggiore al 20% di quella esistente.

6.3.6. Le sistemazioni realizzate con pietre a secco (terrazzi e gradoni collinari, arginature stradali e fluviali) non possono essere smantellate, salvo nell'ambito di interventi edilizi e di infrastrutturazione purché ne siano dimostrati la non pericolosità ambientale nonché nessun danno di tipo paesaggistico.

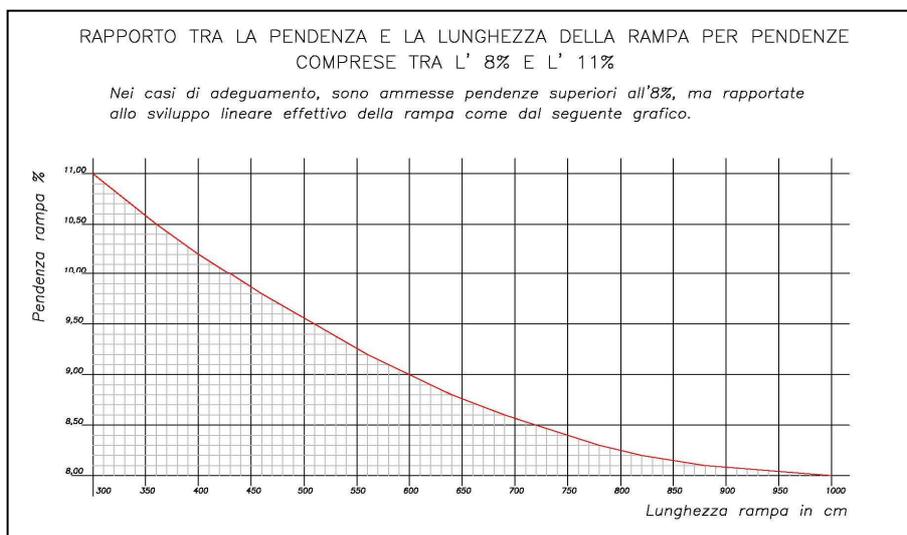
6.3.7. Nel territorio rurale, i campi da tennis, campi da calcetto e opere pertinenziali per pratiche sportive e ludiche ad uso privato a servizio di attività turistico ricettive, agrituristiche, residenze private, e i manufatti per la cura del verde devono essere realizzate solo nelle "aree di pertinenza edilizia" degli edifici non agricoli ovvero all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica.

6.3.8. Nel territorio rurale i parcheggi a servizio di attività commerciali, dovranno avere il fondo bianco, ovvero pavimentato con materiali lapidei o con inerti locali trattati con stabilizzanti. Gli spazi di sosta dovranno essere opportunamente ombreggiati attraverso specie arboree di alto fusto scelte tra quelle autoctone e/o tipiche locali, da prevedere nella misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggi e secondo le indicazioni fornite da apposita relazione agronomica.

Sezione IV **Miglioramento edilizio-urbanistico – regole per l'abbattimento delle barriere architettoniche**

Art. 64 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

1. Il presente R.U. contiene il programma di intervento (Componente H) per l'abbattimento delle barriere, costituito da censimento dello stato attuale dei principali spazi e strutture pubbliche, e da indicazione degli interventi necessari, che l'Amministrazione comunale considera durante le proprie attività di programmazione.
2. Il censimento delle barriere architettoniche presenti sul territorio è costituito da relazione, cartografia, schedatura.
3. La schedatura delle maggiori infrastrutture e strutture pubbliche (strade e marciapiedi, parcheggi, aree a verde pubblico, edifici pubblici) contiene anche la valutazione del loro grado di adeguatezza e le possibilità di intervento, con esplicitazione dei casi nei quali le condizioni morfologiche e i caratteri storico insediativi non consentano interventi di adeguamento.
4. Sono anche individuati percorsi primari di totale accessibilità e fruibilità da rendere nel tempo mediante progetti specifici, la cui attuazione è considerata prioritaria nella programmazione comunale.
5. Ferme restando le possibilità di deroga ai sensi della normativa vigente e per le caratteristiche orografiche o degli edifici come indicato al successivo comma 6, sono prescritti:
 - il 7% come massima pendenza ammissibile per le rampe di nuova realizzazione;
 - l'uso di materiali e modalità di posa in opera per i percorsi pubblici tali da non presentare asperità, rugosità o fessure che possano costituire ostacolo o impedimento al passaggio;
 - il rispetto del diagramma di seguito inserito per le rampe di lunghezza inferiore a 10 m:



6. Il limite massimo della pendenza dell'8% è ammesso in tutti i progetti di adeguamento, anche laddove si preveda una nuova rampa, nei contesti urbanistici ed edilizi consolidati o di interesse storico.

7. E' sempre ammesso l'adeguamento di servizi di uso pubblico ma di proprietà privata (banche, farmacie, uffici postali, pubblici esercizi etc). Se le opere di adeguamento interessano suolo pubblico la concessione di occupazione del suolo pubblico è resa a titolo non oneroso.

8. Per tutti gli interventi di cui al presente articolo, il parere dell'Ufficio comunale Lavori pubblici è vincolante e obbligatorio.

Sezione V Miglioramento urbanistico: aree speciali

Art. 65 *Aree prevalentemente non edificate integrative della risorsa insediativa "apne"*

1. Le aree di cui al presente articolo sono aree che rapportano la città al territorio rurale, o che residuano nel tessuto urbano consolidato e comunque contribuiscono alla qualità urbana.

2. E' fatto obbligo della loro manutenzione in stato di decoro e pulizia.

3. Vi sono ammesse:

- piantumazioni con essenze tipiche, costituzione di pinete, di alberature da frutto, di giardinaggio, di verde privato;
- parcheggi a servizio delle attività principali;
- parcheggi pubblici;
- parcheggi privati a servizio di attività localizzate in tessuti urbanistici e in interventi di cui all'Allegato 1;
- orti urbani;
- verde pubblico;
- percorsi pedonali e ciclabili, purché non con impermeabilizzazione del suolo;
- attività di agility dog, pet therapy.

Fuori i centri abitati è ammessa la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti e di impianti di lavaggio auto.

4. Ove già esistano oliveti o altra coltivazione o sistemazioni a verde unitarie esse dovranno essere mantenute tali.

5. Nel caso in cui le apne siano a ridosso o intercluse fra viabilità e opere connesse quali rotonde o svincoli, è prescritta la manutenzione e la piantumazione per il decoro visivo e in modo da non indurre problemi di sicurezza al traffico.

6. Sul patrimonio edilizio esistente:

- all'interno del perimetro centro urbano, sono ammesse le seguenti categorie di intervento: restauro e risanamento conservativo, interventi da R1a R5, R7 limitatamente alle lettere c), e), f), g), h).
- all'esterno del perimetro del centro urbano sono ammessi gli interventi di cui all'art. 88 delle presenti norme.
- è ammessa la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'art. 63.

7. Le aree classificate Apne che ricadono fuori dal centro urbano concorrono alla formazione del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.

8. L'attività di agility dog e pet therapy è ammessa alle seguenti condizioni:

- a) l'area dove viene svolta l'attività, dovrà essere ubicata ad almeno a 100 mt dalle abitazioni;
- b) dovranno essere garantiti spazi ombreggiati utilizzando alberature esistenti o nuove idonee piantumazioni.

9. Le destinazioni d'uso ammesse nell'area apne sono: residenziale categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01; direzionale 5; di servizio categoria 6 sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10 e 6.12; categoria 8.

10. Apne 1

Nell'Utoe 2 è individuata un'area "apne 1" destinata alla formazione di pineta.

L'area è attualmente impegnata dalla presenza di attrezzature tecnologiche private.

Fino alla formazione della pineta, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di adeguamento tecnologico e funzionale.

11. Apne 3

Nell'Utoe 3 è individuata un'area "apne 3" destinata alla formazione di un parco urbano attrezzato per feste, manifestazioni e simili.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- realizzazione di struttura permanente centralizzata per servizi, cucine, uffici e altri servizi funzionali alle attività;
- spazi a verde e parcheggi;
- installazione di strutture anche permanenti, in materiali leggeri (tipo tende, tendoni, tensostrutture) a supporto delle attività;
- realizzazione di idonei percorsi pedonali.

Gli interventi dovranno essere realizzati rispettando i seguenti parametri: rapporto di copertura: max 15% della superficie territoriale; altezza laterale in gronda ml 4,50; distanza dalle strade ml 10.00; distanza dai confini min. ml. 10.00.

E' ammessa la deroga dell'altezza nei casi di tensostrutture con tipologie particolari.

Potranno essere realizzati spazi e manufatti a servizio del pubblico ed eventuali impianti tecnologici necessari alle attività.

Nella realizzazione degli spazi di sosta per le auto dovrà essere garantita la massima permeabilità del terreno, e il sistema dei percorsi pedonali dovrà collegare gli spazi di sosta con le diverse aree del parco e del tessuto edilizio circostante. Gli spazi di sosta per le auto dovranno essere alberati.

La realizzazione degli interventi potrà essere oggetto di apposito progetto di opera pubblica e/o richiesta di permesso di costruire da parte di enti, associazioni e/o soggetti privati a condizione che:

- gli interventi siano inseriti in un progetto unitario che privilegi la sistemazione degli spazi esterni in relazione al contesto ambientale, ponendo particolare

attenzione al rapporto con la viabilità esistente e con l'edificato limitrofo ai fini di evitare problematiche di inquinamento acustico;

- sia sottoscritta una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della completa esecuzione degli interventi, della rimessa in pristino dello stato dei luoghi e dell'eventuale esecuzione di opere di recupero ambientale, alla cessazione dell'attività.

12. *Apne 4*

Nell'Utoe 2 è individuata un'area "*apne4*" per lo svolgimento di attività per tempo libero all'aperto quali eventi culturali e/o ricreativi, mostre mercato, esposizione di prodotti di artigianato, gastronomici tipici.

Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e/o manufatti stabilmente infissi al suolo, fuori terra o interrati.

A supporto di tali attività sono ammessi i seguenti interventi:

- Installazione di strutture in materiali leggeri tipo tende, tendoni, facilmente asportabili alla cessazione dell'evento. L'area interessata dovrà essere mantenuta priva di pavimentazione almeno nella misura minima del 50%;
- Realizzazione di area a parcheggio: il parcheggio dovrà essere dimensionato sulle esigenze della specifica destinazione e non potrà essere, comunque, inferiore al 20% dell'area.

Gli interventi dovranno essere inseriti in un progetto unitario che privilegi la sistemazione degli spazi esterni in relazione al contesto ambientale, ponendo particolare attenzione al rapporto con la viabilità esistente.

La realizzazione degli interventi dovrà essere oggetto di apposito progetto di opera pubblica e/o richiesta di permesso di costruire da parte di enti, associazioni e/o soggetti privati.

Art. 66 ***Orti urbani sociali "ou"***

1. Sono orti sociali le aree ad usi ortivi di proprietà o in uso all'Amministrazione Comunale.

2. I lotti non potranno avere superficie maggiore a 75 mq.

3. E' ammesso un unico fabbricato a servizio dell'intera area destinata a orti sociali avente dimensioni fino a un massimo di 10 mq di S.U.L. per ogni orto previsto dalla suddivisione dell'area.

4. E' ammessa un'unica recinzione per l'intera area, da realizzarsi a rete a maglia sciolta ricoperta da siepe con un'altezza massima di ml. 1,50, la localizzazione di un pozzo e una fonte di approvvigionamento elettrico.

5. Gli assegnatari dovranno impegnarsi a rispettare gli obblighi contenuti nell'apposito regolamento comunale, e comunque a:

- mantenere l'orto assegnato in modo decoroso e secondo i parametri definiti dalle presenti norme e dal Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione degli orti urbani;
- non costruire altro genere di manufatti che non sia ammesso dalle presenti norme;

- non recintare il lotto assegnato, ma semmai delimitarlo con essenze arbustive (siepi) di altezza massima pari a ml 1;
- tenere pulite e in buono stato di manutenzione le parti comuni quali viottoli e fossette di scolo;
- non danneggiare altri orti;
- non svolgere un'attività di lucro tramite l'orto assegnato;
- non tenere stabilmente animali negli orti né creare allevamento di alcun tipo;
- non installare coperture di plastica ad uso serra di altezza superiore a ml 1, né creare alcuna struttura fissa;
- non cedere il diritto a terze persone senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

6. Nella Utoe 3 è individuata un'area "ou1" destinata a orti sociali collegati al S.E.R.T..

TITOLO IV REGOLE PER LE COMPONENTI INSEDIATIVE URBANE E RURALI

CAPO I REGOLE PER LA RISORSA INSEDIATIVA CONSOLIDATA

Art. 67 *Tessuti urbanistici della risorsa insediativa consolidata e relativa disciplina: regole generali*

1. In attuazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, di cui all'art. 55, comma 1, lettera a) della L.R. 1/05, con i contenuti di cui all' art. 2 comma 2, Prima Parte della presente normativa, ai fini della determinazione degli interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio ricadente entro i perimetri dei centri abitati, la risorsa insediativa consolidata è articolata in tessuti individuati per caratteristiche morfologiche.

2. I tessuti urbanistici, gli edifici e i complessi che ricadono in aree a rischio di incidente rilevante sono individuati nel quadro conoscitivo, componente E, del presente Regolamento Urbanistico, in esito delle attività contenute nelle specifici attività comunali condotte ai sensi della normativa vigente. Nelle tavole di progetto del presente Regolamento Urbanistico è indicata la perimetrazione dell'ambito da sottoporre a specifica regolamentazione in base al D.M. 09.05.2001 di seguito riportata:

CATEGORIA A	Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 mc/mq
	Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti)
	Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 500 persone presenti)
CATEGORIA B	Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 mc/mq
	Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti)
	Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti)
	Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti)
	Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1000 al chiuso)
	Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1000 persone/giorno)

CATEGORIA C	Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 mc/mq
	Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (fino a 500 persone presenti)
	Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (fino a 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, fino a 1000 al chiuso; di qualunque dimensione se la frequentazione è al massimo settimanale)
	Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri fino a 1000 persone/giorno)
CATEGORIA D	Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1 e 0,5 mc/mq
	Luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione al massimo mensile - ad esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc.
CATEGORIA E	Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia inferiore a 0,5 mc/mq
	Insedimenti industriali, artigianali, agricoli, e zootecnici
CATEGORIA F	Area entro i confini dello stabilimento
	Area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone

I tessuti urbanistici, gli edifici e i complessi ricadenti nelle aree a rischio hanno il suffisso "r" accanto alla sigla di tessuto.

3. Per i tessuti urbanistici, gli edifici e i complessi che ricadono in aree a rischio di incidente rilevante (R.I.R.) di cui al c.2 valgono come limiti inderogabili i parametri stabiliti dalla vigente legislazione in materia, secondo le categorie individuate nella Componente E del quadro conoscitivo, e si applicano i requisiti edilizi di cui all'allegato 7.

4. Le categorie di intervento che comportano modifica alla sagoma delle costruzioni esistenti sono soggette al rispetto dei seguenti parametri :

- l'altezza dell'edificio non può essere superiore a quella esistente o a due piani fuori terra, salvo nei casi in cui si applichi la categoria d'intervento R4b), R5, R7 e R8. Negli interventi di demolizione e ricostruzione, se ai fini del rispetto delle distanze e/o altri parametri urbanistici/edilizi, non fosse possibile realizzare l'ingombro planimetrico originario, è ammessa la realizzazione di un ulteriore piano oltre i due piani fuori terra;
- il rapporto di copertura non potrà superare il 40%, fatto salvo quanto diversamente stabilito per i singoli tessuti.

5. Gli edifici di particolare valore storico, artistico e architettonico compresi nei tessuti "a", "b", "c" e "d" sono appositamente schedati negli elaborati di cui all'allegato 3 alle presenti norme, che forniscono specifica conoscenza e disciplina per ognuno di essi. Alle disposizioni generali di cui al presente articolato si sommano pertanto quelle specifiche di scheda, e, in caso di contrasto, prevale la norma di

scheda fatta eccezione per quanto stabilito al precedente paragrafo per quanto concerne le aree a rischio di incidente rilevante. Nelle schede di cui all'allegato 3 alle presenti norme, la disciplina di dettaglio è riferita al fabbricato principale o parte di esso e non alle sue pertinenze, se non diversamente specificato nella singola scheda.

6. Nelle norme per utoe di cui al CAPO VI del Titolo IV sono date limitazioni o integrazioni alle presenti regole generali ordinarie per tessuti.

7. Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e le altre attività edilizie definite libere dalla normativa vigente in materia si intendono sempre ammesse, così come gli accorpamenti di unità immobiliari esistenti.

8. Sono sempre ammessi gli interventi edilizi per il superamento delle barriere architettoniche nel rispetto del Regolamento Edilizio.

9. Nella categoria di intervento R8 in interventi comportanti aumento delle unità immobiliari residenziali non potranno essere realizzati più di n. 2 nuovi alloggi nella volumetria aggiuntiva.

10. Per ciascun tessuto urbanistico di seguito descritto sono stabilite le categorie di intervento, le destinazioni d'uso ammissibili e la specifica disciplina urbanistico commerciale.

11. All'interno dei "Tessuti insediativi ad assetto recente" di cui all'art. 69, nelle aree libere da edifici, è ammessa la realizzazione di nuovi edifici derivanti dal trasferimento di volumetrie residenziali esistenti in fascia di rispetto stradale, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al comma 4.

12. Ogni tessuto urbanistico è individuato nelle tavole di progetto "Territorio rurale" e "Territorio urbano", con sigla alfanumerica e campitura colorata.

13. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si intende per "nuovi esercizi commerciali" quelli ricavati mediante:

- interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione/ricostruzione a parità di volume;
- modifiche totali o parziali di destinazione d'uso nelle costruzioni.

14. Su tutto il territorio comunale, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale e turistico-ricettivo, ove previsto nella categoria d'uso di ogni tessuto urbanistico, è ammesso l'esercizio dell'attività di Albergo Diffuso. All'esercizio dell'albergo diffuso si applicano le norme vigenti in materia.

Art. 68 ***Tessuti Storici***

1. Gli interventi nei tessuti storici sono volti a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati.

2. Sono sempre ammesse opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche purché non in contrasto con i valori degli spazi e degli edifici.

3. Non sono ammessi interventi che modifichino i tracciati stradali esistenti, salvo il ripristino di antichi tracciati.

4. Devono essere conservati gli elementi architettonici e decorativi isolati quali fontane, edicole, esedre, muri di recinzioni e di contenimento, pilastri e cancellate. E'

vietata l'asfaltatura delle pavimentazioni stradali, dei marciapiedi e delle scalinate attualmente lastricate. Nei casi di manomissione o di copertura o di rifacimento di tali pavimentazioni si dovrà procedere al ripristino della pavimentazione con materiali simili, idonei a mantenere al tessuto storico i valori estetico percettivi consolidati.

5. Gli interventi di “manutenzione ordinaria e straordinaria”, i frazionamenti e i mutamenti di destinazione d’uso, effettuati su immobili ricadenti nel tessuto storico con categoria di intervento “restauro” devono conformarsi ai principi di tutela, recupero, conservazione e protezione dei valori culturali propri del restauro.

6. I tessuti storici sono:

6.1. “a” edifici di particolare valore storico – culturale e relative pertinenze

Vi fanno parte anche gli edifici di particolare valore storico culturale (notificati ai sensi del Dlgs. n. 42/04, ex L. 1089/39) e relative aree pertinenziali.

Comprende edifici di antica formazione ed emergenze storico-architettoniche isolate di particolare valore storico (Castello Pasquini a Castiglioncello) o inglobate nei tessuti urbani (Torre di Vada, Chiesa di S. Ilario e Castello a Rosignano Marittimo, Palazzo Vestrini, Torre Medicea e Chiesa di S.Andrea a Castiglioncello). Rappresentano elementi qualitativamente emergenti e distinguibili rispetto ai tessuti circostanti.

6.1.1. categorie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme e delle schede dell’Allegato 3.

6.1.2. destinazioni d’uso ammesse: residenziale categoria 1; commerciale, categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.04 limitatamente ad attività di intrattenimento per bambini, 3.03; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.02, limitatamente alle residenze d’epoca, 4.05, 4.13; direzionale categoria 5; di servizio categoria 6 sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10 e 6.12 ove il rispetto delle caratteristiche architettoniche ne permetta le opere per la funzionalità delle attività.

6.1.3. Disciplina urbanistico commerciale: è ammesso l’insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, purché realizzati con interventi edilizi e merceologie coerenti con i caratteri storico-culturali degli edifici interessati alle seguenti condizioni:

- non sono richiesti spazi per la sosta veicolare;
- eventuali parcheggi realizzati su aree scoperte dovranno avere il fondo bianco, ovvero pavimentato con materiali lapidei o con inerti locali trattati con stabilizzanti;
- la trasformazione delle strutture edilizie che accolgono gli esercizi commerciali e la sistemazione delle relative aree scoperte pertinenziali

dovrà essere congrua al carattere storicizzato della zona, evitando l'introduzione di finiture, componenti di arredo e specie vegetali incongrue e/o estranee;

- gli spazi di sosta dovranno essere opportunamente ombreggiati attraverso specie arboree di alto fusto scelte tra quelle autoctone e/o tipiche locali, da prevedere nella misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggi e secondo le indicazioni fornite da apposita relazione agronomica;
- nelle zone esterne al centro abitato i parcheggi, allorché ricavati su aree non recintate da muri o da siepi esistenti, dovranno essere adeguatamente schermati con siepi arbustive sempreverdi autoctone e/o tipiche locali.

6.2. "b" antichi consolidati di formazione storico moderna con edifici a prevalente carattere residenziale ad edificazione continua a filo strada o isolati nel lotto

Sono compresi in questo ambito i tessuti antichi e consolidati con edifici a prevalente carattere residenziale e edificazione continua a filo strada.

6.2.1. categorie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi R1, R2, il frazionamento con le limitazioni e i divieti delle presenti norme e delle schede di cui allegato 3.

6.2.2. destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.04 limitatamente ad attività di intrattenimento per bambini, 3.03; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.02 limitatamente alle residenze d'epoca, 4.05, 4.13; direzionale categoria 5; di servizio categoria 6 sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10 e 6.12 ove il rispetto delle caratteristiche architettoniche ne permetta le opere per la funzionalità delle attività.

6.2.3. Disciplina urbanistico commerciale: è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali di vicinato, purché realizzati con interventi edilizi e merceologie coerenti con i caratteri storico-culturali degli edifici interessati alle seguenti condizioni:

- le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie;
- non è dovuta la verifica per la dotazione di parcheggio per la sosta stanziale, per i nuovi esercizi derivanti da modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti;
- la trasformazione delle strutture edilizie che accolgono gli esercizi commerciali e la sistemazione delle relative aree scoperte pertinenziali dovrà essere congrua al carattere storicizzato della zona, evitando l'introduzione di finiture, componenti di arredo e specie vegetali incongrue e/o estranee;

- eventuali parcheggi realizzati su aree scoperte dovranno avere il fondo bianco, ovvero pavimentato con materiali lapidei o con inerti locali trattati con stabilizzanti. Gli spazi di sosta dovranno essere opportunamente ombreggiati attraverso specie arboree di alto fusto scelte tra quelle autoctone e/o tipiche locali, da prevedere nella misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggi e secondo le indicazioni fornite da apposita relazione agronomica. Nelle zone esterne al centro abitato i parcheggi, allorché ricavati su aree non recintate da muri o da siepi esistenti, dovranno essere adeguatamente schermati con siepi arbustive sempreverdi autoctone e/o tipiche locali.

6.3. “c” residenziali consolidati di formazione storico moderna con edifici arretrati dal filo strada e isolati nel lotto realizzati dalla soc. Solvay

Sono compresi in questo ambito i tessuti residenziali consolidati con edifici arretrati rispetto al filo strada e isolati nel lotto realizzati a seguito di progetti unitari dalla società Solvay e i tessuti residenziali consolidati con edifici arretrati dal filo strada e isolati nel lotto. Nel tessuto “c” sono identificati quattro sottotessuti:

- “c1” con tipologia bifamiliare - via Roma e Via Malta
- “c2” con tipologia quadrifamiliare - via Malta, via Genova, via Bologna, “Palazzoni Solvay”
- “c3” con tipologia a ballatoio – via Aldo Moro, via Dante, via Forlì
- “c4” con tipologia bifamiliare – Via Borsellino, via Dante, porzione di via Forlì

6.3.1. categorie di intervento ammesse nel tessuto urbanistico “c” e nei sottotessuti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi R1, R2, R3, R7. Per il tessuto ed i sottotessuti si veda l’allegato 3. E’ sempre vietato il frazionamento delle unità residenziali esistenti.

Gli accessi esistenti alle aree di pertinenza potranno essere adeguati con larghezza max di ml 1,20 se pedonali, o con larghezza max ml. 2,80, se carrabili. E’ ammessa la costruzione di garage nella pertinenza dei fabbricati esistenti laddove oggi non ancora esistenti con le dimensioni non superiori a quelle definite dal Regolamento Edilizio e le caratteristiche architettoniche e tipologiche presenti in loco. I garages dovranno avere accesso diretto dalla strada pubblica oppure dal passo pedonale/carrabile esistente che potrà essere adeguato fino a raggiungere ml 2,80 di largh. Se costruiti in aderenza ad altri garage esistenti le caratteristiche dovranno essere uguali per altezza, copertura, materiali etc.

Sono ammesse le opere pertinenziali di cui all’art. 63 di arredo a servizio delle unità edilizie esistenti e/o impianti tecnologici.

Sono inoltre ammesse:

- strutture aperte sui lati, quali pergolati, tettoie, gazebo e manufatti in legno, così come definiti dal Regolamento Edilizio. Le strutture devono essere realizzate in legno non stabilmente infisse al suolo e facilmente removibili e potranno essere destinate anche al ricovero di attrezzi o mezzi quali

biciclette/ciclomotori in aderenza alle volumetrie esistenti (con largh. max di mt 3.00). Se ubicate sul fronte strada devono essere schermati con essenze arboree.

- pensilinee parapiovia sopra tutti gli ingressi dell'edificio purchè realizzate in legno, con copertura uguale a quella del fabbricato principale e con una profondità massima di ml 1,50.

Gli spazi esterni di pertinenza degli edifici e quelli condominiali dovranno essere mantenuti e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche, tipologiche e d'uso.

Sottotessuto "c1" con tipologia bifamiliare - via Roma e Via Malta: sono ammessi gli interventi edilizi finalizzati al completamento dell'impianto urbanistico esistente secondo gli schemi indicati nell'Allegato 2. Tali interventi dovranno ricondursi per parametri urbanistici (altezza, distanze dalle costruzioni e dalle strade etc), per parametri tecnologici (materiali e tecniche costruttive) nonché per caratteri compositivi e formali, alle costruzioni esistenti. Il titolo abilitativo per tali interventi è subordinato all'approvazione di un Piano di recupero, che disciplini anche il recupero degli spazi pubblici.

- 6.3.2. destinazioni d'uso ammesse nel tessuto urbanistico "c" e nei sottotessuti: categoria 1 residenziale ove non altrimenti disposto dalle presenti norme o nell'allegato 3 alle presenti norme.

Nel sottotessuto "c3" è ammessa inoltre la categoria 3 commerciale sottocategoria 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.04 limitatamente a aree per intrattenimento bambini, categoria 5 direzionale, categoria 6 di servizio sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10 e 6.12.

- 6.3.3. Disciplina urbanistico commerciale

sottotessuti urbanistici "c1", "c2", "c4": non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali.

sottotessuti urbanistici "c", "c3": è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, purchè realizzati con interventi edilizi coerenti con i caratteri storico-culturali degli edifici e dei tessuti urbani interessati, e alle seguenti condizioni:

- le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie;
- non è dovuta la verifica per la dotazione di parcheggio per la sosta stanziale, per i nuovi esercizi derivanti da modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti;
- la trasformazione delle strutture edilizie che accolgono gli esercizi commerciali e la sistemazione delle relative aree scoperte pertinentziali dovrà essere congrua al carattere storicizzato della zona, evitando l'introduzione di finiture, componenti di arredo e specie vegetali incongrue e/o estranee;
- eventuali parcheggi realizzati su aree scoperte dovranno avere il fondo bianco, ovvero pavimentato con materiali lapidei o con inerti locali trattati

con stabilizzanti. Gli spazi di sosta dovranno essere opportunamente ombreggiati attraverso specie arboree di alto fusto scelte tra quelle autoctone e/o tipiche locali, da prevedere nella misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggi e secondo le indicazioni fornite da apposita relazione agronomica. Nelle zone esterne al centro abitato i parcheggi, allorché ricavati su aree non recintate da muri o da siepi esistenti, dovranno essere adeguatamente schermati con siepi arbustive sempreverdi autoctone e/o tipiche locali.

6.4. “d” residenziali consolidati sia su filo strada che isolati che accorpati a formare complessi

Comprende prevalentemente tessuti con edifici di formazione storico moderna, isolati nel lotto, altezze di solito inferiori ai 3 piani fuori terra, e pertinenze solitamente recintate lungo il filo strada a definire compiutamente l’isolato.

Nel tessuto d) sono identificati tre sottotessuti:

- “d1” *Residenziali consolidati di formazione non recente, di origine rurale, inglobati nel centro abitato o nel tessuto urbanizzato*
- “d2” *Residenziali consolidati con tipologia isolata nel lotto localizzati nell’Utoe 3 – viale Trieste: edifici che nel complesso costituiscono un insieme unitario per le caratteristiche urbanistico insediative e la loro collocazione fra la città e l’ambito portuale, con tipologie isolate nel lotto*
- “d3” *Residenziali consolidati con tipologia isolata nel lotto localizzati nell’Utoe 2 - villaggio Fanfani*

6.4.1. categorie di intervento ammesse nel tessuto urbanistico “d” e nei sottotessuti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi R1, R2, R3, R7 limitatamente ad addizioni funzionali, i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme e/o delle schede di cui allegato 3. E’ ammesso l’intervento contestuale di mutamento di destinazione d’uso e di addizione funzionale/volumetrica per l’insediamento di nuovi esercizi commerciali.

sottotessuto “d2”: sono ammessi interventi di sistemazione ambientale degli spazi esterni non edificati, atti a creare un sistema di spazi e di collegamenti, di verde e di arredo urbano, idoneo alla pedonalità, anche con dotazione di spazi attrezzati per la sosta pedonale e per il gioco e tempo libero. Gli accessi dovranno sempre avvenire dalla passeggiata pubblica. I caratteri delle ville del Novecento non sono alterabili.

6.4.2. destinazioni d’uso ammesse nel tessuto urbanistico “d” e nei sottotessuti:
tessuto “d”: residenziale categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.02 limitatamente alle residenze d’epoca, 4.05, 4.13; direzionale 5; di servizio categoria 6 sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10 e 6.12;

sottotessuto “d1”: categoria 1; categoria 3 commerciale sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.04 limitatamente a aree per intrattenimento bambini, 3.03, turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.05, 4.13; categoria 5 direzionale; di servizio categoria 6 sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10 e 6.12;

sottotessuto “d2”: categoria 1 residenziale; categoria 3 commerciale sottocategorie 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03; categoria 4 turistico ricettiva sottocategorie 4.01, 4.05, 4.13; direzionale 5; categoria 6 di servizio sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10 e 6.12.

sottotessuto “d3”: esclusivamente residenziale categoria 1

6.4.3. Disciplina urbanistico commerciale: è ammesso l’insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, purché realizzati con interventi edilizi coerenti con i caratteri storico-culturali degli edifici e dei tessuti urbani interessati e alle seguenti condizioni:

- il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare, dovuti esclusivamente a servizio dei nuovi esercizi commerciali realizzati a seguito di interventi che comportino incrementi di S.L. alle costruzioni esistenti, sarà limitato a parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci;
- non è dovuta la verifica per la dotazione di parcheggio per la sosta stanziale, per i nuovi esercizi derivanti da modifica della destinazione d’uso di immobili esistenti senza aumento della S.L.;
- le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie;
- la trasformazione delle strutture edilizie che accolgono gli esercizi commerciali e la sistemazione delle relative aree scoperte pertinentziali dovrà essere congrua al carattere storicizzato della zona, evitando l’introduzione di finiture, componenti di arredo e specie vegetali incongrue e/o estranee;
- eventuali parcheggi realizzati su aree scoperte dovranno avere il fondo bianco, ovvero pavimentato con materiali lapidei o con inerti locali trattati con stabilizzanti. Gli spazi di sosta dovranno essere opportunamente ombreggiati attraverso specie arboree di alto fusto scelte tra quelle autoctone e/o tipiche locali, da prevedere nella misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggi e secondo le indicazioni fornite da apposita relazione agronomica.

E’ ammessa la deroga per la dotazione di parcheggi di relazione per le attività commerciali.

Art. 69 Tessuti insediativi ad assetto recente

1. I tessuti insediativi ad assetto recente comprendono:
 - gli insediamenti sorti nel dopoguerra intorno ai centri storici , nonché le principali frazioni che, a partire dagli anni '50, hanno registrato uno sviluppo incrementale delle aree urbanizzate e della popolazione. In massima parte rappresentano le zone residenziali dove, in relazione alla cospicua presenza di abitanti, sono presenti attività commerciali e servizi con caratteristiche di quartiere;
 - i piccoli agglomerati urbani, formati in modo più o meno spontaneo in forma di aggregato, ubicati in area agricola, che hanno perso le caratteristiche rurali.
2. I tessuti sono sotto articolati in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alla tipologia edilizia, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola.
3. Sono sempre ammesse opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche purché non in contrasto con i valori degli spazi e degli edifici.
4. I tessuti insediativi ad assetto recente si distinguono in:

4.1. “e” residenziali recenti, con edifici arretrati dal filo strada o isolati nel lotto

Comprende prevalentemente tessuti con edifici di formazione recente, isolati nel lotto, altezze di solito uguali o inferiori ai 3 piani fuori terra, e pertinenze solitamente recintate lungo il filo strada a definire compiutamente l'isolato.

Comprende anche insediamenti residenziali, artigianali, di formazione recente nei quali non sono più riconoscibili gli assetti insediativi appartenenti al sistema del territorio rurale.

Nel tessuto urbanistico “e” sono identificati i seguenti sottotessuti:

- “e1” residenziali sparsi e isolati con spazi pertinenziali prevalentemente liberi
- “e2” residenziali recenti con edifici arretrati dal filo strada o isolati nel lotto di origine rurale:
 - Utoe 6 loc. Malavolta- Gabbro
 - Utoe 6 loc. La Sovita Castelnuovo della M. dia
 - Utoe 6 loc. Cafaggio Castelnuovo della M. dia

4.1.1. categorie di intervento ammesse nel tessuto urbanistico “e” e nei sottotessuti “e1”, “e2”: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi da R1 a R8, i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme, ristrutturazione urbanistica.

4.1.2. destinazioni d'uso ammesse nel tessuto urbanistico “e” e nei sottotessuti “e1”, “e2”: residenziale categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03; 3.04 limitatamente ad aree per intrattenimento bambini; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.13; direzionale 5; di servizio categoria 6 sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10 e 6.12. Nel sottotessuto “e1” non è ammessa la cat. 3 sottocat. 3.02.04.

4.1.3. Disciplina urbanistico commerciale:

- è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato
- è ammesso il mantenimento delle medie strutture di vendita esistenti.
- il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:
 - parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, la cui verifica non è dovuta nel presente ambito per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie; parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi di vicinato con superficie di vendita superiore a 100 mq ovvero realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova edificazione;
 - esercizi di vicinato: nella misura della tabella di cui all'art. 50, reperibili anche in aree limitrofe, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché si prevedano agevoli collegamenti pedonali con gli esercizi stessi.

4.2. “f” residenziali recenti con dominanza di tipologie a schiera discontinua arretrati dal filo strada

Comprende tessuti residenziali recenti, con dominanza di tipologie a schiera discontinua, arretrati rispetto al filo strada, altezze su 2/3 piani fuori terra, e giardini privati nelle parti antistanti i fronti e sulle pertinenze.

4.2.1. categorie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi R1, R2, R3, R7, i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme.

4.2.2. destinazioni d'uso ammesse: categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03; 3.04 limitatamente a aree per intrattenimento bambini; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.13; direzionale 5; di servizio categoria 6 sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10 e 6.12.

4.2.3. Disciplina urbanistico commerciale:

- è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato.
- è ammesso il mantenimento delle medie strutture di vendita esistenti.
- il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:
 - parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, la cui verifica non è dovuta nel presente ambito per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della

- destinazione d'uso di immobili esistenti, potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie; parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi di vicinato con superficie di vendita superiore a 100 mq ovvero realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova edificazione;
- esercizi di vicinato: nella misura della tabella di cui all'art. 50, reperibili anche in aree limitrofe, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché si prevedano agevoli collegamenti pedonali con gli esercizi stessi.

4.3. “g” a prevalente carattere residenziale, solitamente recenti, con tipologie differenziate

Comprende alcuni episodi delle espansioni urbane più recenti (Solvay via della Cava o Piazza Risorgimento, Castiglioncello le Spianate) o più spesso brani di tessuto contenenti edifici realizzati fino al periodo prebellico (alcune zone lungo la vecchia via Aurelia a Solvay, Vada o Castiglioncello, alcune vie interne a Caletta). Comprende anche i tessuti che a seguito di successive trasformazioni hanno perso le destinazioni d'uso originarie (residence Eco del mare, Boschetto, Chioma, Fattoria nel Parco).

Nel tessuto urbanistico “g” sono identificati due sottotessuti:

- “g1” tessuto compreso tra la ferrovia e via Champigny Sur Marne - Utoe 3
- “g2” tessuto in cui la destinazione d'uso originaria è stata modificata con interventi successivi alla sua realizzazione - Utoe 5

4.3.1. categorie di intervento ammesse:

tessuto urbanistico “g”: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi R1, R2, R3, R4, R5, R7, R8, i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme;

sottotessuto urbanistico “g1”: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi R1, R2, R3, R7, R8, i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme . Ove i prospetti siano privi di unitarietà compositiva sono ammessi interventi volti al miglioramento tipologico e formale mediante la modifica delle aperture secondo criteri di coerenza al tipo edilizio. Purché rivolti a conferire razionalità all'impianto urbanistico sono ammessi interventi di riconfigurazione del tessuto urbano assoggettati a Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata. La dimensione del comparto deve coincidere con l'intero isolato; il progetto potrà essere attuato per unità minime funzionali di intervento. Negli elaborati devono essere individuate le aree a standard urbanistici (dovrà prevedere in dettaglio l'organizzazione degli spazi esterni quali parcheggi e verde pubblico). E' ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificato esistente con un ampliamento una - tantum pari al 20% del volume residenziale esistente.

sottotessuto urbanistico “g2”: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi R1, R2, R3, R7.

E.' ammesso il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti verso la categoria 1 residenza alle seguenti condizioni:

- La superficie utile netta del nuovo alloggio non dovrà essere minore di quanto previsto dal D.M. 5 luglio 1975 e dovrà rispettare i requisiti igienico-sanitari vigenti in materia;
- deve essere garantito almeno il reperimento di 1 posto auto privato per ogni nuova unità abitativa;

I posti auto privati potranno essere individuati anche in aree condominiali a tale scopo individuate. In tal caso dovrà essere stipulato un atto d'obbligo sulla destinazione d'uso a parcheggio.

Non è ammessa la monetizzazione dei parcheggi privati. E' ammesso il frazionamento di unità immobiliari esistenti al piano terra adibite a spazi comuni quale bar, ristorante etc., al fine di aumentare la superficie utile netta delle altre unità immobiliari. Il frazionamento non deve comportare l'incremento delle unità immobiliari esistenti.

4.3.2. destinazioni d'uso ammesse:

tessuto urbanistico "g": categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03; 3.04 limitatamente a aree per intrattenimento bambini; turistico ricettiva categoria 4 sottocategoria 4.01, 4.13; di servizio categoria 6 sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10, 6 e 6.12.

sottotessuto urbanistico "g1": categoria 1 residenziale; categoria 3 commerciale sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03; 3.04 limitatamente a aree per intrattenimento bambini; turistico ricettiva categoria 4 sottocategoria 4.01, 4.13; di servizio categoria 6 sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10 e 6.12.

sottotessuto urbanistico "g2": categoria 1 residenziale; categoria 3 commerciale sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03; 3.04 limitatamente a aree per intrattenimento bambini; turistico ricettiva categoria 4 sottocategoria 4.01, 4.13; direzionale 5; di servizio categoria 6 sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10 e 6.12. E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto.

4.3.3. Disciplina urbanistico commerciale nel tessuto urbanistico "g" e nei sottotessuti:

- è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato.
- è ammesso il mantenimento delle medie strutture di vendita esistenti.
- il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:
 - parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, la cui verifica non è dovuta nel presente ambito per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della

- destinazione d'uso di immobili esistenti, potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie; parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi di vicinato con superficie di vendita superiore a 100 mq ovvero realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova edificazione;
- esercizi di vicinato: nella misura della tabella di cui all'art. 50, reperibili anche in aree limitrofe, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché si prevedano agevoli collegamenti pedonali con gli esercizi stessi

4.4. "h" residenziali recenti generalmente antecedenti il 1960 su impianto di formazione storica moderna, con dominanza di tipologie in linea prive di relazione diretta con la strada

Comprende le espansioni urbane degli anni cinquanta (Vada nei pressi di via Del Porto; via della Lombarda a Marittimo), edifici realizzati anche con piani unitari alla metà degli anni '70 (Solvay via della Costituzione, via Musselburgh, via Gobetti a Vada) o in epoca più recente (ancora a Solvay in via Tofano, località Cotone, e a Vada, via Etruria, anch'essi spesso frutto di piani attuativi). Prevalentemente tessuti con dominanza della tipologia in linea a edificazione aperta, con edifici vari, per dimensione e conformazione, generalmente non relazionati alla strada. Altezze fino a 6 piani fuori terra. Costituiscono nell'insieme un disegno urbano ordinato e regolare. Sono presenti aree di pertinenza comune, spazi aperti, spazi per il verde pubblico.

- 4.4.1. categorie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi R1, R2, R7, i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme. All'interno della categoria R7 vista la particolarità del tessuto "h" potranno essere realizzate autorimesse pertinenziale su tutte le aree ricadenti nel tessuto.
- 4.4.2. destinazioni d'uso ammesse: categoria 1, commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.04 limitatamente a aree per intrattenimento bambini; direzionale 5; di servizio categoria 6 sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10 e 6.12.
- 4.4.3. Disciplina urbanistico commerciale
- è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato.
 - è ammesso il mantenimento delle medie strutture di vendita esistenti.
 - il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:
 - parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, la cui verifica non è dovuta nel presente ambito per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, potranno essere reperite anche in

aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie; parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi di vicinato con superficie di vendita superiore a 100 mq ovvero realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova edificazione;

- esercizi di vicinato: nella misura della tabella di cui all'art. 50, reperibili anche in aree limitrofe, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché si prevedano agevoli collegamenti pedonali con gli esercizi stessi

4.5. "i" residenziali, generalmente realizzati dopo il 1960, con dominanza di tipologie in linea e presenza episodica di funzioni non residenziali.

Comprende tessuti residenziali con dominanza di tipologie in linea con presenza episodica di funzioni non residenziali, generalmente realizzati dopo il 1960. Edificazione aperta di varia altezza (anche fino a 11 piani) non relazionata alla strada. Presenza ricorrente di pertinenze private e condominiali.

Nel tessuto urbanistico "i" è identificato un sottotessuto:

- "i1" Utoe 2 - tessuto residenziale a Vada in loc. Bonaposta

4.5.1. categorie di intervento ammesse nel tessuto urbanistico "i" e nel sottotessuto: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi R1, R2, R3, R4, R5, R7, i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme. Nel sottotessuto "i1" sono ammessi anche interventi di modifica degli elementi orizzontali e verticali dell'immobile ai fini un miglioramento tipologico e formale dell'organismo edilizio che potrà uniformarsi a quelli limitrofi esistenti all'interno del tessuto identificato con la sigla "i". Sono ammesse la demolizione dei solai di copertura piani e la realizzazione di coperture a capanna o a falde uguale a quelle limitrofe. Non potrà essere modificato l'ingombro planimetrico e di sedime, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Non sono ammessi frazionamenti né nuove unità immobiliari

4.5.2. destinazioni d'uso ammesse:

tessuto "i": categoria 1, commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.04 limitatamente a aree per intrattenimento bambini; direzionale 5; di servizio categoria 6 sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10 e 6.12.

sottotessuto "i1": è ammessa esclusivamente la categoria 1 residenziale.

4.5.3. Disciplina urbanistico commerciale nel tessuto urbanistico "i" e nel sottotessuto:

- è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato.
- è ammesso il mantenimento delle medie strutture di vendita esistenti.

- il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:
 - parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, la cui verifica non è dovuta nel presente ambito per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie; parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi di vicinato con superficie di vendita superiore a 100 mq ovvero realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova edificazione;
 - esercizi di vicinato: nella misura della tabella di cui all'art. 50, reperibili anche in aree limitrofe, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché si prevedano agevoli collegamenti pedonali con gli esercizi stessi

4.6. "I" residenziali contemporanei formati da tipologie edilizie varie

Comprende varie tipologie edilizie molto recenti, a maglie larghe, ordinate nel disegno di lottizzazione. Consistente presenza di spazi aperti a uso privato, condominiale e pubblico. Assenza di rapporto diretto tra edifici e la strada.

- 4.6.1. categorie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi R1, R2, R3, R7, i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme.
- 4.6.2. destinazioni d'uso ammesse: categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04; 3.02.05, 3.04 limitatamente a aree per intrattenimento bambini; direzionale 5; di servizio categoria 6 sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10 e 6.12.
- 4.6.3. Disciplina urbanistico commerciale: il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato dovrà osservare le seguenti disposizioni:
 - parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, la cui verifica non è dovuta nel presente ambito per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie; parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi di vicinato con superficie di vendita superiore a 100 mq ovvero realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova edificazione;
 - esercizi di vicinato: nella misura della tabella di cui all'art. 50, reperibili anche in aree limitrofe, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di

apertura degli esercizi e purché si prevedano agevoli collegamenti pedonali con gli esercizi stessi

Art. 70 Tessuto a prevalente uso commerciale

1. Comprende edifici con prevalente funzione commerciale, direzionale e presenza episodica di funzioni residenziali.
2. Il tessuto insediativo a prevalente uso commerciale è identificato con la sigla:

2.1. “k” edifici ad uso prevalentemente commerciale

Nel tessuto urbanistico “k” è identificato un sottotessuto:

- “k1” Utoe 2 – Vada Loc. Poggetto

2.1.1. categorie di intervento ammesse nel tessuto urbanistico “k” e nel sottotessuto: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi da R1 a R8, i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme e ristrutturazione urbanistica, con ampliamenti fino al raggiungimento della massima superficie commerciale consentita per la sottocategoria commerciale di appartenenza, e obbligo di reperimento dei parcheggi di relazione fissati dalla legislazione vigente in materia. Per gli immobili esistenti con destinazione d’uso cat. 1 sono ammessi il restauro e risanamento conservativo, interventi da R1 a R4, R7. E’ vietato il mutamento di destinazione d’uso verso la categoria 1 residenziale delle unità immobiliari ubicate al piano terra.

Nel caso in cui, in un edificio ricadente nel tessuto “k” a più piani fuori terra, vi siano, ai piani superiori al piano terra, funzioni diverse da quella commerciale, è ammesso, mediante intervento di ristrutturazione edilizia con o senza opere, il mutamento della destinazione d’uso delle unità immobiliari esistenti verso le cat. 1 residenziale a condizione che:

- l’edificio non ricada in un’area perimetrata con apposita sigla “V” di cui all’allegato 4 delle NTA;
- le unità immobiliari esistenti non siano frazionate per creare nuove unità residenziali;
- la superficie utile netta della nuova unità abitativa non sia minore di mq. 45;

Per il mutamento di destinazione d’uso verso la categoria 1 residenziale è obbligatorio un posto auto privato a servizio dell’unità abitativa, legato con vincolo pertinenziale.

Nel sottotessuto “k1” in Vada, per l’attività di media struttura di vendita esistente, è ammesso un intervento di ampliamento edilizio fino ad un massimo di mq. 150 di superficie di vendita in aggiunta a quella esistente purché non sia superata la superficie di vendita prevista dalle normative vigenti in materia e siano reperiti idonei parcheggi.

2.1.2. destinazioni d'uso ammesse nel tessuto urbanistico "k" e nel sottotessuto: oltre quelle in atto, commerciale 3, tutte le sottocategorie eccetto le sottocategorie 3.04 e 3.05, la sottocategoria 3.04 è ammessa limitatamente a aree per intrattenimento bambini; categoria 5 direzionale; di servizio categoria 6 sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10 e 6.12. Non è ammessa, oltre a quelle esistenti, la realizzazione di nuove grandi e medie strutture di vendita e centri commerciali se non previste nell'allegato 1. Nel tessuto urbanistico "k" e nei sottotessuti "k1" vige la seguente:

2.1.3. Disciplina urbanistico commerciale nel tessuto urbanistico "k" e nel sottotessuto:

- è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato.
- è ammesso il mantenimento delle medie strutture di vendita esistenti.
- il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:
 - parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, la cui verifica non è dovuta nel presente ambito per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie; parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi di vicinato con superficie di vendita superiore a 100 mq ovvero realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova edificazione;
 - esercizi di vicinato: nella misura della tabella di cui all'art. 50, reperibili anche in aree limitrofe, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché si prevedano agevoli collegamenti pedonali con gli esercizi stessi.

Art. 71 *Tessuti a prevalente carattere industriale e artigianale*

1. Le attività produttive presenti sul territorio sono individuate in ordine alle funzioni prevalenti e alla loro capacità di incrementare la qualità insediativa esistente o anche di aumentare l'offerta di spazi, e pertanto sono organizzate per tessuti, identificati tramite sigla alfanumerica "ma", articolate come segue, con attribuzione di regole di uso e di intervento.

1.1. "ma" a prevalente carattere industriale e artigianale, composti da capannoni di dimensione e orientamento casuale, con esiguità di spazi scoperti pertinenziali

Comprende le zone industriali e artigianali delle "Morelline" ad est di Rosignano Solvay e vari piccoli agglomerati a Solvay, Via delle Pescine, località Malavolta a Gabbro; questi ultimi insediamenti sono stati realizzati a partire dai primi anni '70.

Le strutture produttive lambiscono talvolta nuclei residenziali anche di impianto storico e cimiteri. Tessuti industriali e artigianali composti da capannoni di dimensione e orientamento abbastanza ordinato, con esiguità di spazi scoperti pertinenziali e rapporti diversificati con la strada; tale organizzazione degli spazi é dovuta ad un piano unitario per insediamenti produttivi, attuato in più fasi (Morelline).

Piccoli insediamenti artigianali di minor dimensione si trovano ai margini dell'abitato di Vada, Solvay (via delle Pescine), i Polveroni e in località Malavolta a Gabbro; mentre ulteriori episodi, sporadici e isolati nella campagna, interessano i Cantieri del Tripesce (lungo la via Aurelia, a sud di Vada) e la località Acquabona.

Nel tessuto urbanistico "ma" sono identificati due sottotessuti:

- *"ma1" stabilimento ex Savia, nell'utoe 2, a prevalente carattere industriale e artigianale, composto da capannoni di dimensione e orientamento casuale, con esiguità di spazi scoperti pertinenziali.*
- *"ma2" Utoe 3- Via della Villana*

1.1.1. regole di intervento:

tessuto urbanistico "ma": Al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sono ammessi il riordino e la ristrutturazione urbanistica dell'esistente con obiettivo prioritario del reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base. Sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni purché tipologicamente ed architettonicamente coerenti con la struttura edilizia esistente, ed interventi di demolizione e ricostruzione purché finalizzati alla riqualificazione ambientale. E' ammessa, per le aree caratterizzate da degrado paesaggistico o da attività non congrue con l'assetto insediativo esistente, la ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei parametri edilizi di tessuto, previa approvazione di Piano Attuativo. L'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.

Parametri edilizi:

- Rapporto Copertura max 50% del lotto;
- altezza massima: 1 piano fuori terra con h. interna ml 9.00 o due piani fuori terra con altezza interpiano non superiore a ml . 4.00;
- distanza dai confini: non inferiore a ml. 5.00;
- distanza strade: min. ml. 10.00.

E' ammessa la deroga ai parametri edilizi sopra elencati per alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici necessari all'attività produttiva.

E' ammessa la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati. E' vietato l'utilizzo continuativo di detti locali ai fini lavorativi ai sensi delle leggi vigenti in materia.

E' consentita la vendita al dettaglio dei beni di produzione propria all'interno dei locali di produzione o in locali a questi adiacenti.

E' sempre ammessa la realizzazione di impianti tecnologici ed impianti destinati all'igiene urbana, oltre ai servizi necessari per l'insediamento di attrezzature per impianti di telefonia, l'elettricità, il riscaldamento l'acqua.

Non sono ammesse attività insalubri ed inquinanti e nuove unità residenziali e il frazionamento di unità residenziali esistenti.

Gli interventi ammessi, se non diversamente specificato, saranno attuati per intervento edilizio diretto secondo quanto previsto dalle leggi vigenti in materia.

1.1.2. categorie di intervento ammesse:

tessuto urbanistico "ma": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi da R1 a R8, i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme. Per gli immobili esistenti con destinazione d'uso cat. 1 sono ammessi il restauro e risanamento conservativo, interventi da R1 a R4, R7 limitatamente al comma 3 lett. h) dell'art. 58.

tessuto urbanistico "ma1": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi da R1 a R8, i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme.

tessuto urbanistico "ma2": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi da R1 a R4, R5, R7, R8

1.1.3. destinazioni d'uso ammesse:

tessuto urbanistico "ma": oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le seguenti categorie subordinatamente alla verifica del soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole categorie presenti: industriale e artigianale categoria 2, sottocategorie 2.02, 2.03; commerciale categoria 3, sottocategorie 3.01.01 e 3.02.01 limitatamente alle medie strutture di vendita, 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03, 3.04, 3.05; direzionale categoria 5; di servizio categoria 6 sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10, 6.11, 6.12; commerciale all'ingrosso e depositi categoria 7.

tessuto urbanistico "ma1": industriale e artigianale categoria 2, commerciale categoria 3, sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.02.06, 3.03, 3.04, 3.06; direzionale categoria 5, di servizio categoria 6 sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10, 6.12; commerciale all'ingrosso e depositi categoria 7

tessuto urbanistico "ma2": industriale e artigianale categoria 2, commerciale categoria 3, sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.02.06, 3.03, 3.04, 3.06; direzionale 5, di servizio categoria 6 sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10, 6.12; commerciale all'ingrosso e depositi categoria 7

1.1.4. Disciplina urbanistico commerciale nel tessuto urbanistico “ma” e nei sottotessuti “ma1” e “ma2”:

- è ammesso l’insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato;
- è ammesso il mantenimento delle medie strutture di vendita esistenti;
- nella zona de Le Morelline, a Rosignano Solvay, è altresì ammesso, l’insediamento di nuove medie strutture di vendita in conformità al dimensionamento previsto dal Piano Strutturale e all’art. 6 del presente Regolamento;
- l’insediamento dei nuovi esercizi commerciali nelle zone produttive dovrà costituire occasione per procedere alla riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree interessate;
- in particolare si dovrà:
 - provvedere al mantenimento o alla ricostituzione della permeabilità dei terreni nelle aree scoperte di pertinenza, ovvero alla raccolta e alla cessione progressiva al terreno delle acque di pioggia, evitando al contempo il ristagno e la loro immissione diretta nel sistema fognario;
 - provvedere a incrementare e qualificare le dotazioni di verde all’interno dei lotti;
 - porre particolare cura nella progettazione e nella sistemazione delle aree ubicate a diretto contatto visivo con la viabilità principale e con il sistema degli spazi pubblici;
 - garantire, ove non esistente, la realizzazione di un marciapiede con profondità minima pari a 2,00 ml. lungo la viabilità principale e di una aiola alberata con profondità minima pari a 2,00 ml.
- nelle aree per la sosta veicolare dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 100 mq. di parcheggio.
- i progetti correlati all’insediamento di medie strutture di vendita nella misura prevista dal P.S. e se specificatamente contenuti nell’allegato 1 delle presenti norme, dovranno dimostrare il raggiungimento di una più elevata qualità urbana. Tali progetti, oltre a soddisfare le disposizioni precedenti, dovranno in particolare prevedere:
 - spazi per la sosta di biciclette e motocicli ricavati in adiacenza agli insediamenti commerciali e accessibili attraverso corsie riservate e protette, opportunamente segnalate ed evidenziate da apposita pavimentazione;
 - l’accessibilità pedonale protetta agli esercizi commerciali, attraverso appositi percorsi di collegamento tra i marciapiedi perimetrali (soprattutto in corrispondenza di fermate del servizio di trasporto pubblico) e gli accessi alle superfici di vendita;
- il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare, a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le disposizioni delle leggi e regolamenti vigenti in materia.

1.2. “mb” a esclusivo carattere industriale e artigianale, composto da edifici a tipologia specialistica e impianti tecnologici di varia forma e dimensione.

Comprende l’area industriale della Soc. Solvay

Nel tessuto urbanistico “mb” sono identificati due sottotessuti:

- “mb1” Utoe 3 – aree esterne al perimetro industriale
- “mb2” Utoe 3- aree esterne al perimetro industriale

1.2.1. regole di intervento:

Nel tessuto urbanistico “mb” sono ammessi i seguenti interventi:

- localizzazione dei terminal di stoccaggio e rigassificazione GNL e terminal di stoccaggio rigassificazione dell’etilene, attualmente ubicato in Vada all’interno della cinta industriale Solvay;
- realizzazione della condotta del metanodotto di collegamento tra il nuovo terminale e il punto di consegna Snam rete gas Comune di Castellina M.ma;

Sugli edifici a tipologia specialistica e sugli impianti tecnologici sono ammessi i seguenti interventi:

- di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- di ristrutturazione edilizia ed urbanistica,
- di costruzione di nuovi impianti, integrativi, complementari o sostitutivi di quelli esistenti, in ampliamento ad essi o come nuovi corpi autonomi purché funzionali all’attività prevalente o collegati alle filiere industriali realizzate nello stabilimento
- demolizione e ricostruzione di impianti esistenti;
- ristrutturazione urbanistica dell’area industriale. Tale intervento è soggetto a specifico piano urbanistico attuativo di iniziativa privata.

Sul patrimonio edilizio esistente all’interno dello stabilimento Solvay avente funzioni di servizio all’attività principale, quali uffici, mensa aziendale ed altri, sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi R1, R2, R3, R4, R5, R7, R8.

Gli interventi ammessi, se non diversamente specificato, saranno attuati per intervento edilizio diretto secondo quanto previsto dalla legge vigente in materia.

Parametri urbanistici ed edilizi: RC max. 30%; Dc ml 10; DS min 10.00; H. ml h max ml 13.00. Sono ammesse deroghe per alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici.

I parcheggi privati potranno essere reperiti, per problemi di sicurezza, in aree in proprietà adiacenti al perimetro industriale. Lo spazio da destinare a parcheggio dovrà essere commisurato in ragione del numero di addetti per turno impegnati nell’impianto stesso e comunque non inferiore a quanto stabilito dal DM 1/4/1968.

In caso di ristrutturazione urbanistica dell’area industriale all’interno delle aree produttive dovrà essere realizzato un verde di rispetto che dovrà interessare almeno il 20% della sup. fondiaria. Nel caso in cui non sia possibile realizzare,

per problemi di sicurezza, all'interno dello stabilimento il verde di rispetto, questo potrà essere localizzato lungo il contorno del perimetro industriale o in aree ad esso esterne ai fini di costituire "aree filtro a verde" con l'edificato esistente. Le essenze dovranno essere di alto fusto (n. 2 piante ogni 50 mq. di Superficie fondiaria).

In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica dell'area industriale, dovrà essere prevista nell'area di margine tra la zona industriale e la città, un'area a verde da localizzare su viale Filidei. Tale intervento sarà disciplinato dal piano urbanistico attuativo di iniziativa privata avente ad oggetto l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area industriale e in tale strumento dovranno essere garantiti l'uso pubblico dell'area, nonché i modi e i tempi di realizzazione.

In caso di realizzazione degli interventi per la nuova localizzazione dei terminal di stoccaggio e rigassificazione GNL e dell'etilene, dovrà essere stipulata apposita convenzione tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione comunale che, nel rispetto dei valori ambientali disciplini criteri, tempi, metodi di attuazione degli interventi, oneri, opere, compensazioni e garanzie a carico dei soggetti attuatori.

Gli impianti dovranno rispettare sempre le norme vigenti in materia di igiene, di antinquinamento (acustico, acque, aria etc..) di protezione civile.

1.2.2. categorie di intervento ammesse:

tessuto urbanistico "mb1" - *aree esterne al perimetro Solvay*: manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione impianti esistenti, adeguamenti funzionali e tecnologici su impianti esistenti.

tessuto urbanistico "mb2" - *aree esterne al perimetro industriale Solvay*: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia. Costruzione di nuovi impianti, integrativi, complementari o sostitutivi di quelli esistenti, in ampliamento ad essi o come nuovi corpi autonomi purché funzionali all'attività esistente o collegati alle filiere industriali presenti nello stabilimento. Adeguamenti funzionali e tecnologici su impianti esistenti.

1.2.3. destinazioni d'uso ammesse:

tessuto urbanistico "mb": categoria 2 sottocategoria 2.01, 2.02; di servizio categoria 6 sottocategoria 6.01, 6.02, 6.12.

tessuto urbanistico "mb1" - *aree esterne al perimetro Solvay*: categoria 2 sottocategoria 2.01, 2.02

tessuto urbanistico "mb2" - *aree esterne al perimetro industriale Solvay*: categoria 2 sottocategoria 2.01, 2.02

1.2.4. Disciplina urbanistico commerciale nel tessuto urbanistico "mb" e nei sottotessuti "mb1" e "mb2": non vi è consentito l'insediamento di esercizi commerciali.

1.3 “mc” area a carattere industriale-artigianale a servizio dell’attività estrattiva

Comprende l’area industriale a servizio dell’attività estrattiva in Gabbro.

1.3.1. regole di intervento:

Nel tessuto urbanistico “mc” sono ammesse:

- le attività necessarie all’esercizio dell’attività estrattiva;
- nuovi interventi per il miglioramento tecnologico funzionale e di sicurezza;
- destinazioni a deposito, magazzino, uffici, rimesse, mensa aziendale sempreché funzionali all’attività produttiva principale o ad essa complementare;
- la realizzazione di corpi isolati solo in funzione di specifiche esigenze tecnologiche e logistiche (uffici, centrale termica, alloggio per la guardiania, depositi di materiali, etc.), sempreché siano rispettate le distanze di sicurezza richieste da leggi e disposizioni in materia;
- la demolizione e ricostruzione all’interno del tessuto, a parità di SC e Vol, di volumi residenziali esistenti.

Gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e quelli di sopraelevazione saranno consentiti purché nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- distanza strada min ml 20.
- distanza dai confini non inferiore a ml 20.00.
- rapporto di copertura max 50%

1.3.2 categorie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, interventi da R1 a R8. Per gli immobili esistenti con destinazione d’uso cat. 1 sono ammessi il restauro e risanamento conservativo, interventi da R1 a R4.

1.3.3. destinazioni d’uso ammesse: è ammessa la permanenza delle destinazioni d’uso esistenti.

1.3.4. Disciplina urbanistico commerciale: non vi è consentito l’insediamento di esercizi commerciali.

1.4 “md” a prevalente carattere industriale e artigianale con attività produttive da rilocalizzare

Insedimenti artigianali e di piccola e media industria localizzati all’interno di tessuti urbanistici residenziali che per funzioni e dimensioni costituiscono elementi di criticità del territorio e dei quali si intende incentivare la sostituzione e la delocalizzazione, nell’ utoe 3 in via della Villana e nell’utoe 2 in loc. Polveroni.

1.4.1. regole di intervento:

Al fine di garantire la futura delocalizzazione delle attività produttive dovrà essere stipulato un protocollo d’intesa con gli Enti interessati, che dovrà

specificare i reciproci obblighi cui le parti si impegnano per raggiungere tale obiettivo.

Non sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture nelle quali si svolgono attività produttive, salvo che gli stessi non risultino obbligatori a seguito di sopraggiunte normative in materia di sicurezza dei lavoratori e degli impianti.

Sono ammessi nuovi interventi, anche in ampliamento, relativi ad attività direzionali alle attività produttive per una altezza non superiore a due piani fuori terra, fermo restando nel lotto un rapporto di copertura totale massimo pari al 60%.

1.4.2. categorie di intervento ammesse: restauro e risanamento conservativo, interventi R1, R2, R7, R8

1.4.3. destinazioni d'uso ammesse: categoria 2 sottocategoria 2.02, 2.03, categoria 6 di servizio sottocategoria 6.10.

Successivamente alla dismissione delle attività esistenti saranno ammesse le seguenti destinazioni d'uso: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03, 3.04, 3.06; categoria 4 turistico-ricettiva sottocategoria 4.01, 4.05; categoria 5 Direzionale; categoria 6 di servizio sottocategorie 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10, 6.11, 6.12 subordinatamente alla verifica del soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole categorie che saranno realizzate ed al dimensionamento disponibile del Piano Strutturale.

1.4.4. Disciplina urbanistico commerciale: non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali fintanto che le attività esistenti non saranno dismesse.

Art. 72 *Tessuti con edifici o aree per funzioni speciali*

1. Comprende edifici di uso o funzione pubblica, realizzati anche nei primi '900 con l'insediamento della Azienda Solvay fino alle realizzazioni più recenti come la piazza del mercato a Solvay.

2. Presenza di edifici e aree per funzioni speciali a carattere sovra-comunale (Enel, depuratore, istruzione secondaria, discarica comprensoriale, stazione FS, ecc.) e locale (attrezzature sportive, verde urbano, verde scolastico, parcheggi, attrezzature religiose, distributori carburante, ecc).

3. Per dimensioni, caratterizzazione spaziale e organizzazione funzionale rappresentano elementi di forte discontinuità nei tessuti edificati e nelle aree ad essi limitrofe.

4. Gli edifici e le aree per funzioni speciali sono identificate nella cartografia con apposita sigla alfanumerica "n" *edifici o aree per funzioni speciali (attrezzature*

sportive, verde urbano, scuole, edifici di interesse generale, attrezzature religiose, ecc.)

5. In ciascun sottotessuto urbanistico di seguito descritto sono stabilite le categorie di intervento, le destinazioni d'uso ammissibili, la specifica disciplina urbanistico commerciale:

- "n1" *aree e attrezzature per attività ricreative e culturali private di uso pubblico e pubbliche*
- "n2" *attrezzature per attività di servizi sanitari e assistenziali*
- "n3" *attrezzature per servizi didattici pubblici e privati*
- "n4" *aree e attrezzature cimiteriali*
- "n5" *aree e attrezzature per i servizi alla mobilità*
- "n6" *aree destinate a istituti scolastici superiori*
- "n7" *attrezzature per attività di servizi religiosi per il culto e assimilate*
- "n8" *aree per infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale*
- "n9" *aree e attrezzature per la raccolta e smaltimento rifiuti e assimilati*
- "n10" *aree e attrezzature per attività dei servizi sportivi di interesse urbano e di quartiere*
- "n10a" *Utoe 5 - Loc. Le Spianate*
- "n11" *aree e attrezzature per impianti sportivi di livello sovra-comunale*
- "n12" *aree ed edifici destinati a servizi pubblici di interesse generale*
- "n13" *parchi di interesse sovra-comunale*

6. Norme generali

6.1. Categorie d'intervento sempre ammesse sugli edifici, le aree e le attrezzature di cui al precedente elenco:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi R1, R2, R3, R4;
- sostituzione edilizia R5;
- le categorie di intervento R7 e R8 per adeguamenti igienico funzionali e strutturali che, nel rispetto di norme di settore sopravvenienti, possono comportare ampliamenti volumetrici e/o aumenti delle superfici;
- nuova costruzione.

Sono sempre ammessi interventi di sistemazione ambientale e degli spazi esterni anche per manifestazioni ed eventi legati all'attività principale dell'attrezzatura. In tal caso sono ammessi manufatti temporanei legati allo svolgimento dell'evento. Gli spazi pertinenziali possono sempre essere utilizzati per parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato.

6.2. destinazioni d'uso sempre ammesse: mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, direzionale categoria 5, di servizio categoria 6, oltre a quanto specificato per ciascun sottotessuto.

6.3. nuovi impianti: il presente Regolamento individua nuovi impianti e attrezzature di interesse collettivo e/o generale, con apposita sigla "n*" e numero. Per essi valgono le norme di settore vigenti anche ai fini del loro dimensionamento.

Gli interventi per la realizzazione di nuove attrezzature possono essere attuati dal Comune, da altri Enti o da soggetti privati.

Gli interventi si attuano mediante intervento diretto o progetto di opera pubblica, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e per il regolare svolgimento delle attività previste. Gli interventi di iniziativa privata sono condizionati alla sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca fasi di realizzazione e modalità di gestione.

- 6.4. Disciplina urbanistico commerciale ammessa sugli edifici, le aree e le attrezzature di cui al precedente elenco: è consentito l'insediamento di esercizi commerciali, se non diversamente disciplinato dalle norme del tessuto specifico.

7. Norme specifiche per sottotessuto

7.1. "n3"- "n6" attrezzature per servizi didattici pubblici e privati - aree destinate a istituti scolastici superiori

- 7.1.1. Sono gli edifici e le aree che il R.U. destina all'istruzione, alle funzioni scolastiche, compresi gli asili nido, ed ai loro servizi complementari. I parametri dimensionali edilizi devono essere commisurati di volta in volta in rapporto alle esigenze funzionali del tipo di attività previste nel rispetto delle vigenti norme in materia. Gli interventi si attuano mediante intervento diretto.
- 7.1.2. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, interventi da R1 a R8, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione.
- 7.1.3. Gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici possono essere destinati ad altri usi eccetto la categoria 1 residenziale, purchè rimanga rispettato lo standard urbanistico generale del R.U..
- 7.1.4. E' ammessa nell'Utoe 3 la realizzazione di un alloggio residenziale nel tessuto identificato con "n3*" per la residenza di operatori dell'istruzione.
- 7.1.5. E' ammessa la deroga ai parametri urbanistici di cui all'art. 67 a condizione che sul lotto di pertinenza sia mantenuto il rapporto del 25% di area permeabile.
- 7.1.6. Disciplina urbanistico commerciale: non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali.

7.2. "n4" Aree cimiteriali

- 7.2.1. Le aree cimiteriali, e le relative fasce di rispetto, entro cui realizzare eventuali ampliamenti dei manufatti esistenti, sono graficizzate: le aree cimiteriali sulle tavole del "Territorio rurale" (scala 1:10.000) e del "Territorio urbano" (scala 1:2000), le fasce di rispetto sulle tavole TA-1 "carta generale dei vincoli" (scala 1:10.000) e TA-2 "Aree di rispetto ambientale/ igienico-sanitario/ idrogeologico/ infrastrutturali" (scala 1:20.000).
- 7.2.2. Nelle fasce di rispetto cimiteriale, anche se ricadenti in aree agricole e/o tessuti urbanistici, sono ammessi esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, installazione di chioschi per la vendita di fiori, opere per

le reti tecnologiche e di miglioramento della viabilità, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione dei fabbricati esistenti nonché quanto previsto dalle normative vigenti in materia, sostegni di linee elettriche aeree, parchi e giardini pubblici, opere di urbanizzazione primaria.

- 7.2.3. A seguito dell'esecuzione di ampliamenti dei cimiteri, le aree di rispetto si applicheranno a partire dal limite della zona di ampliamento.
- 7.2.4. Per le zone di rispetto cimiteriale è fissata una estensione di ml 100 dal limite esterno dell'area occupata dall'insediamento cimiteriale. E' prevista una zona di rispetto cimiteriale con estensione ridotta di ml 50 per le aree cimiteriali di Rosignano M.mo, Vada, Nibbiaia, Castiglioncello e Castelnuovo della M.dia.
- 7.2.5. Disciplina urbanistico commerciale: nelle aree cimiteriali e relative fasce di rispetto sono ammessi chioschi per fiori, arredi funebri e affini, riconducibili alla tipologia degli esercizi di vicinato:
- i chioschi per fiori, arredi funebri e affini dovranno essere realizzati con strutture metalliche, lignee e/o in muratura, eventualmente dotate di pannelli di vetro.
 - l'esposizione di merce all'aperto è consentita in aree delimitate da siepi sempreverdi, che potranno essere pavimentate con materiali lapidei, asfalto, inerti locali trattati con stabilizzanti, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali;
 - le componenti di arredo e le sistemazioni di insieme dovranno essere congrue alle esigenze di decoro e di raccoglimento tipiche delle aree cimiteriali.

7.3. "n5" Aree e attrezzature per i servizi alla mobilità esistenti

- 7.3.1. Il presente Regolamento contiene apposita componente M) relativa alla razionalizzazione e ammodernamento del sistema della distribuzione dei carburanti e specifiche norme di cui all'allegato 6 alle presenti norme.
- 7.3.2. E' ammessa su tutto il territorio comunale, con le limitazioni previste dalle leggi e regolamenti vigenti materia, e in conformità agli obiettivi, indirizzi del Piano strutturale, la costruzione di nuovi impianti di distribuzione carburanti con le caratteristiche di cui all'allegato 6, nonché la realizzazione di nuove costruzioni destinate ad attività accessorie all'impianto stesso e agli impianti esistenti.
- 7.3.3. Non costituisce nuovo impianto il trasferimento di un impianto di distribuzione carburanti esistente all'interno del territorio com.le.
- 7.3.4. destinazioni d'uso ammesse: categoria 2 industriale ed artigianale sottocategoria 2.03; categoria 3 commerciale sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.05, 3.03, 3.05.
- 7.3.5. Disciplina urbanistico commerciale: è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato.

7.4. “n7” Attrezzature per attività di servizi religiosi per il culto e assimilate

- 7.4.1. Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art. 3, lettera b) del D.M. 1444/1968, già destinate o che il R.U. destina ad aree di interesse religioso per il culto e assimilate.
- 7.4.2. E' ammessa la realizzazione di nuove strutture a servizio dell'attività religiosa per la realizzazione di locali destinati a solidarietà sociale e attività pastorali nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Rc: 50%, altezza: 1 piano fuori terra.
- 7.4.3. Categorie di intervento sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, interventi da R1 a R8, i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme, ristrutturazione urbanistica.
- 7.4.4. Disciplina urbanistico commerciale: è consentito l'insediamento di esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato. La presenza degli esercizi commerciali non dovrà in alcun modo precludere o limitare l'utilizzazione delle aree superficiali di uso pubblico. In caso di reperimento nel sottosuolo delle dotazioni di parcheggio a servizio delle strutture commerciali si dovranno osservare le seguenti disposizioni:
- gli eventuali condotti (e/o griglie) di aerazione dovranno essere posizionati in modo da non condizionare la sistemazione delle aree superficiali esterne di uso pubblico;
 - in presenza di una sistemazione di dette aree a parcheggio, giardino o affini, i sistemi di impermeabilizzazione e di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere coordinati e realizzati da un'unica ditta in possesso di idonee certificazioni di qualità;

7.5. “n8” Aree per infrastrutture e impianti tecnologici

- 7.5.1. Tali aree accolgono e/o sono destinate ad accogliere attrezzature ed impianti tecnologici di pubblica utilità inerenti depuratori, isole ecologiche, passi/acquedotti, metanodotti, impianti per la produzione di energia.
- 7.5.2. Per quanto riguarda i parametri edilizi questi sono regolati dalle vigenti norme in materia e da necessità di ordine tecnico. Gli interventi edilizi ammessi sulle strutture esistenti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, nonché i necessari ampliamenti ai fini igienico-sanitari e funzionali e nuova costruzione.
- 7.5.3. Possono esservi compresi spazi per sorveglianza e/o residenze per i custodi, nonché uffici e spazi per le attività gestionali e direzionali funzionali all'attività.
- 7.5.4. Disciplina urbanistico commerciale: non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali.

7.6. “n8*” nuovo impianto di depurazione in loc. Malandrone

- 7.6.1. E' ammessa la realizzazione mediante intervento diretto di un nuovo impianto di depurazione a servizio dell'area artigianale del Comune di Castellina Marittima in loc. Malandrone (“n8*”).

- 7.6.2. Nella costruzione di tale nuovo impianto dovranno essere adottate tutte le misure che ne consentano il funzionamento anche in caso di mancanza di energia elettrica, dovrà essere inoltre garantita la tutela dell'ambiente circostante da eventuali contaminazioni idriche (corsi d'acqua e falde), dell'aria e dal rumore.
- 7.6.3. In fase di progetto esecutivo dovrà essere presentata ulteriore indagine idrogeologica volta ad escludere problematiche di inquinamento nella falda profonda sottostante l'area interessata dall'impianto, conseguenti a sversamenti, accidentali e non, dei reflui non trattati.
- 7.6.4. Dovrà essere istituita una fascia di rispetto, non edificabile, di almeno mt 100 intorno all'impianto di depurazione. In detta fascia non possono essere eseguite costruzioni o edifici; sono solo ammessi movimenti di terra per le opere idrauliche (canali, vasche in terra o bacini), piazzali per parcheggi, opere non edificatorie. Ai fini di una maggiore tutela, in tale fascia deve essere prevista una barriera di verde per evitare i possibili effetti di aerosol.
- 7.6.5. Per minimizzare l'impatto visuale lungo l'area, dovranno essere collocate varietà arboree di alto fusto di specie autoctone o comunque naturalizzate. L'illuminazione dovrà essere realizzata con corpi illuminanti a luce radente con la parte superiore schermata.²
- 7.6.6. Disciplina urbanistico commerciale: non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali.
- 7.7. *“n10” – “n11” aree e attrezzature per attività dei servizi sportivi di interesse urbano e di quartiere- aree e attrezzature per impianti sportivi di livello sovra-comunale*
- 7.7.1. Si intendono le aree corrispondenti a quanto previsto dall'art.3, lettera c) del D.M. 1444/1968, già destinate o che il R.U. destina, ad attrezzature sportive pubbliche e di interesse pubblico.
- 7.7.2. In tali aree sono consentiti interventi volti alla realizzazione di impianti sportivi, con relativi impianti tecnologici e di servizi complementari quali: bar, ristoranti.
- 7.7.3. Gli interventi edilizi ammessi sulle strutture esistenti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, interventi da R1 a R8, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione.
- 7.7.4. Nelle aree “n10” e “n11” esistenti, possono essere realizzati, per intervento edilizio diretto o progetto di opera pubblica, servizi complementari quali servizi igienici, bar, ristoranti etcc. a supporto degli impianti esistenti . Se di iniziativa privata, la realizzazione degli interventi in aree pubbliche è subordinata alla presentazione di progetto che dovrà essere approvato dagli uffici competenti dell'Amministrazione com.le.
- 7.7.5. Il dimensionamento degli impianti e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento, secondo le specifiche

² Modifica approvata con delibera C.C. n. 122 del 29/11/2013 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 53 del 31/12/2013

norme del C.O.N.I. e delle singole federazioni sportive ed alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti sportivi.

7.7.6. Nei nuovi interventi, contraddistinti con “*”, deve essere prevista la realizzazione di un’area a verde pubblico di superficie pari a quella occupata dall’impianto sportivo oggetto dello stesso intervento, con almeno il 20% dell’area piantumata con arbusti ed alberi di alto fusto. La superficie a parcheggio per impianti sportivi scoperti/coperti dovrà essere non meno del 30% del lotto d’intervento.

7.7.7. Le attrezzature e gli impianti sportivi di nuova previsione potranno essere realizzati per intervento edilizio diretto o progetto di opera pubblica. Se di iniziativa privata, la realizzazione degli interventi è subordinata alla presentazione di istanza preventiva in cui siano coordinati gli aspetti naturalistici, architettonici, funzionali, urbanistici (aree a parcheggio e viabilità, aree di sosta, attrezzature specifiche, costruzioni accessorie quali bar, depositi spogliatoi, servizi igienici). Qualora l’intervento sia di iniziativa privata deve essere prevista la sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca il prevalente uso pubblico delle attrezzature, le fasi di realizzazione e le modalità di gestione.

7.7.8. Non è ammesso l’abbattimento di alberature preesistenti, qualora il loro mantenimento non fosse compatibile con la realizzazione degli impianti, si potrà procedere alla rimozione ed alla piantumazione, nell’ambito dell’area oggetto di intervento, di essenze arboree di alto fusto ed essenze arbustacee in quantità doppia rispetto a quella preesistente.

7.7.9. Disciplina urbanistico commerciale:

Nei sottotessuti “n10” e “n11” la realizzazione di esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, dovrà avvenire sulla base di progetti unitari e/o coordinati. La presenza degli esercizi commerciali non dovrà in alcun modo precludere o limitare l’utilizzazione delle aree occupate da attrezzature sportive.

In caso di reperimento nel sottosuolo delle dotazioni di parcheggio a servizio delle strutture commerciali si dovranno osservare le seguenti disposizioni:

- gli eventuali condotti (e/o griglie) di aerazione dovranno essere posizionati in modo da non condizionare la sistemazione delle aree superficiali esterne di uso pubblico;
- in presenza di una sistemazione di dette aree a parcheggio, giardino o affini, i sistemi di impermeabilizzazione e di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere coordinati e realizzati da un’unica ditta in possesso di idonee certificazioni di qualità.

7.8. “n10a” Utoe 5 - Loc. Le Spianate

7.8.1. L’area contraddistinta con la sigla “n10a” è destinata a Parco urbano per l’esercizio di attività di pesca sportiva dilettantistica. Gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto previa presentazione di istanza preventiva che dimostri il corretto inserimento dei nuovi interventi all’interno.

- 7.8.2. Sulle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, interventi da R1 a R8, nuova costruzione.
- 7.8.3. E' ammessa la realizzazione di nuove strutture anche integrative ed accessorie all'attività di pesca sportiva che saranno commisurate alle specifiche esigenze dell'attività.
- 7.8.4. Le nuove strutture dovranno essere realizzate con caratteristiche di facile rimozione con montaggio di parti elementari leggere di materiale ecocompatibile, escluso i conglomerati cementizi.
- 7.8.5. La realizzazione degli interventi sarà disciplinata in apposita convenzione tra il privato e l'Amministrazione comunale nella quale saranno garantiti, tra l'altro, il prevalente uso pubblico delle aree e delle attrezzature, le modalità di gestione, gli obblighi per la manutenzione dell'area, nonché i tempi ed i modi di realizzazione delle stesse.
- 7.8.6. Parametri urbanistici: Rc: 5%; altezza un piano fuori terra. Volumetria massima 600 mc
- 7.8.7. Destinazioni d'uso ammesse: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03; categoria 6 di servizio sottocategorie 6.01; 6.02; 6.06; 6.08.
- 7.8.8. Disciplina urbanistico commerciale: non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali.

7.9. "n12" Aree per attrezzature e impianti di interesse sovra-comunale

- 7.9.1. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento dei servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, graficizzate nelle tavole del "Territorio rurale" (scala 1:10.000) e del "Territorio urbano" (scala 1:2000) è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.
- 7.9.2. Le aree per impianti tecnologici accolgono e/o sono destinate ad accogliere le reti infrastrutturali relative alle attrezzature ed impianti tecnologici di pubblica utilità inerenti depuratori, isole ecologiche, passi/acquedotti, metanodotti, impianti per la produzione ed il trasporto di energia.
- 7.9.3. Per quanto riguarda i parametri edilizi questi sono regolati dalle vigenti norme in materia e da necessità di ordine tecnico. Gli interventi edilizi ammessi sulle strutture esistenti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, nonché i necessari ampliamenti ai fini igienico-sanitari e funzionali, nuova costruzione.
- 7.9.4. Sulle reti tecnologiche aventi rilevanza sovra-comunale sono ammessi gli interventi stabiliti dai piani di settore dello Stato, della Regione Toscana, della Provincia, purché siano previste idonee misure:
- a. per mitigare l'inquinamento prodotto in fase di realizzazione e di funzionamento degli impianti;
 - b. per mitigare l'impatto visivo dei manufatti e delle costruzioni di servizio.
- 7.9.5. Nel territorio rurale sono ammessi i seguenti interventi di adeguamento e/o di nuova costruzione delle infrastrutture, solamente se indispensabili per esigenze non altrimenti soddisfacibili:

- a. infrastrutture di difesa del suolo, di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica e simili;
- b. impianti tecnologici a rete e puntuali, ivi compresi gli allacciamenti alle medesime;
- c. piste frangifuoco, di esbosco e di servizio forestale e punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi.

7.9.6. Disciplina urbanistico commerciale: non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali.

7.10. "n13" Parchi di interesse sovra-comunale

7.10.1. Sono le aree, appositamente perimetrate, che costituiscono parchi territoriali.

7.10.2. Sono ammessi interventi finalizzati a usi culturali, turistici, per lo svago e il tempo libero, per la didattica, sportivi, per eventi, mostre e quant'altro di simile.

7.10.3. Sono sempre ammesse opere di riqualificazione paesaggistica ed ambientale.

7.10.4. Per il complesso del Castello Pasquini sono ammessi interventi di restauro del castello, e di ristrutturazione edilizia degli altri manufatti esistenti nel Parco nella loro consistenza, nonché la realizzazione e sostituzione di strutture finalizzate ad aumentare funzionalità al complesso, anche a carattere temporaneo.

7.10.5. Disciplina urbanistico commerciale: non è consentito l'insediamento di nuovi esercizi commerciali.

Art. 73 *Tessuti con aree o edifici per funzioni turistico-ricettive*

1. Comprende edifici di tipo turistico ricettivo e attrezzature ubicate lungo la fascia costiera.

2. Alcuni sono alberghi o stabilimenti storici (il Miramare a Castiglioncello) mentre la maggior parte risalgono alla metà degli anni sessanta fino ai più recenti "punti azzurri" a Vada.

3. I campeggi nella zona tra Vada e Mazzanta risalgono alla fine degli anni sessanta.

4. Presenza di edifici a carattere fortemente specialistico di tipo ricettivo, aree adibite a campeggio nella zona a sud (Molino a Fuoco, Baia del Marinaio, Rada Etrusca, ecc.), aree turistico ricreative con attrezzature inerenti la balneazione (bagni Caletta, lo Scoglietto, la Barcaccina, il Lido a Vada, ecc.) o il diporto (circolo Canottieri, il porticciolo a Castiglioncello, il circolo Nautico Fortullino).

5. Il nuovo porto turistico "Cala de' Medici" a Solvay, con i suoi 650 posti barca già operativi, presenta una serie di strutture e attrezzature di supporto alla nautica compreso l'insediamento di nuove attività commerciali e turistiche.

6. Le diverse aree ed edifici sono organizzate per tessuti identificati tramite sigla alfanumerica "o", seguita da un lettera e/o numero a seconda della specifica.

7. “o” aree o edifici per funzioni turistico-ricettive per attrezzature specialistiche per la ricettività, alberghi etc

Comprende tessuti con edifici dove viene svolta attività turistica di tipo alberghiero.

- 7.1. categorie di intervento: nelle strutture esistenti ad uso turistico ricettivo da riqualificare ai fini funzionali e gestionali sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui ai successivi commi, i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4;
 - sostituzione edilizia R5;
 - addizioni funzionali e volumetriche R7 e R8;
 - ristrutturazione urbanistica
- 7.2. Limitatamente alle strutture esistenti ad uso turistico ricettivo di cui alle sottocat. 4.01 e 4.02 è ammesso l'incremento del volume urbanistico per la realizzazione “una tantum” di non più di nuovi 16 posti letto.
- 7.3. In tutte le strutture turistico ricettive è ammessa la realizzazione di nuovi volumi per attività di cui alla cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.08, 6.09 limitatamente a centri estetici, palestre e centri benessere.
- 7.4. Sono sempre ammessi interventi di sistemazione ambientale e degli spazi esterni legati all'attività principale. In caso di manifestazioni e/o eventi sono ammessi manufatti temporanei legati allo svolgimento dell'evento. Gli spazi pertinenziali possono sempre essere utilizzati per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'art. 63.
- 7.5. Gli interventi ammessi per il tessuto urbanistico “o” devono essere attuati secondo i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- rispetto della distanza di mt 5.00 dai confini del lotto e della distanza di mt 10.00 dai fabbricati esistenti;
 - rapporto di copertura del 50% della superficie fondiaria;
 - l'utilizzo di tecniche e tecnologie per il risparmio energetico e la sostenibilità edilizia;
 - secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi esistenti;
- 7.6. Al fine di realizzare servizi aggiuntivi e integrativi all'attività principale e/o l'incremento di posti letto, negli interventi R5, R7 e R8 è ammessa la realizzazione di un nuovo piano rispetto alla consistenza immobiliare esistente.
- 7.7. Dovranno essere reperiti, negli interventi R8, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, spazi a parcheggio pubblico secondo i parametri di cui all'art. 50. Nell'intervento di ristrutturazione urbanistica lo standard a parcheggio pubblico non è monetizzabile.
- 7.8. Qualora non siano disponibili all'interno dell'area di pertinenza aree da destinare a parcheggio privato, le stesse potranno essere reperite in aree private adiacenti o comunque vicine e facilmente raggiungibili purché ne sia dimostrata la disponibilità e sia stipulato atto di vincolo di destinazione.

- 7.9. Gli interventi di cui al comma 7.1 si attuano mediante intervento diretto, eccetto per l'intervento di ristrutturazione urbanistica che risulta assoggettato a Piano Attuativo.
- 7.10. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo di durata ventennale per il mantenimento della destinazione d'uso.
- 7.11. Destinazioni d'uso ammesse: destinazioni esistenti alla data di approvazione del RU (10.06.2009), destinazioni d'uso ammesse nelle singole schede di cui all'allegato 3, cat. 4 sottocat 4.01 4.02, 4.05, 4.13, cat. 3 sottoc. 3.02.02, 3.02.04, 3.02.05, 3.03, cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.08, 6.09, limitatamente a centri estetici, palestre e centri benessere.
- 7.12. Disciplina urbanistico commerciale: è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato. Il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare, a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:
- parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. La verifica della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale è comunque prescritta anche per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti..

8. *“oc” - Utoe 2 - campeggi esistenti*

- 8.1. categorie di intervento ammesse per i campeggi esistenti:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4;
 - sostituzione edilizia R5;
 - addizioni funzionali e volumetriche R7
- Sono altresì ammessi, nel rispetto della normativa vigente:
- interventi di riorganizzazione degli spazi esterni e degli accessi;
 - interventi cat. R8 di adeguamento igienico funzionale o in applicazione di normative di settore;
 - interventi di nuova costruzione finalizzati all'innalzamento di qualità e/o di classificazione;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica senza aumento di carico urbanistico.
- 8.2. Nei campeggi esistenti interessati da fenomeno di inondazione con tempi di ritorno compresi tra 0-20 anni sono ammessi esclusivamente gli interventi disciplinati da leggi e regolamenti in materia.
- 8.3. Ampliamenti e/o ristrutturazione di campeggi esistenti non potranno interessare aree perimetrate come sistema dunale.

- 8.4. Gli accessi pedonali al mare devono essere realizzati sfruttando la discontinuità delle dune ed eventuali strutture esistenti dovranno essere delocalizzate.
- 8.5. L'eventuale sistema dunale presente all'interno del campeggio dovrà essere mantenuto e consolidato e si dovrà provvedere alla ricostituzione delle presenze vegetali tipiche.
- 8.6. Non sono ammessi prelievi di acqua dal sottosuolo. L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire tramite allacciamento alla rete idrica e l'uso dei pozzi eventualmente esistenti dovrà essere limitato ai fini antincendio.
- 8.7. La viabilità di accesso e quella interna devono essere realizzate con specifico trattamento antipolvere e dovranno risultare permeabili e realizzate in modo da garantire lo smaltimento delle acque piovane.
- 8.8. Dovrà essere garantito l'accesso pubblico al demanio marittimo.
- 8.9. E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi, piscine a servizio delle strutture sia turistico ricettive sia commerciali esistenti.
- 8.10. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2 si attuano mediante intervento diretto, eccetto per l'intervento di ristrutturazione urbanistica che risulta assoggettato a Piano Attuativo.
- 8.11. Destinazioni d'uso ammesse: destinazioni esistenti alla data di approvazione del RU (10.06.2009), cat. 4 sottocat 4.06, cat. 3 sottoc. 3.01.02, 3.02.02, 3.03, cat. 6 sottoc. 6.08, 6.09.
- 8.12. Condizione alla realizzazione degli interventi:
 - rispetto dei parametri del tessuto urbanistico "o",
 - realizzazione delle nuove strutture con materiali della bioedilizia;
 - l'altezza dei nuovi manufatti non deve essere maggiore ad un piano fuori terra.

9. "oc1" - Utoe 2 - Campeggio Rifugio del Mare

Per il tessuto identificato con "oc1", oltre agli interventi ammessi per il tessuto urbanistico "oc", è ammessa, nelle aree esterne all'attuale area di campeggio, la possibilità di realizzare una viabilità di collegamento con via dei Cavalleggeri. La ristrutturazione urbanistica del campeggio, senza aumento di carico urbanistico, è subordinata alla realizzazione lungo via Cavalleggeri di aree per parcheggi pubblici da convenzionare e cedere all'amministrazione comunale. L'intervento potrà essere attuato mediante intervento diretto previa approvazione di planivolumetrico convenzionato.

10. "oc2" - Utoe 2 - Colonie in loc. Mazzanta

- 10.1. E' ammessa, nel rispetto dei parametri del tessuto urbanistico "o", la riqualificazione delle Colonie presenti nella pineta identificate come tessuto "oc2" con caratteristiche morfologiche, tipologiche e funzionali che saranno definite previa autorizzazione da parte del Corpo Forestale.
- 10.2. Gli interventi ammessi sono:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria

- ristrutturazione edilizia, categorie di intervento R1, R2, R3, R4
 - sostituzione edilizia R5
 - addizioni funzionali e volumetriche R7 e R8
 - nuova costruzione
- 10.3. E' ammesso oltre agli interventi di cui al c. 10.2, l'ampliamento "una tantum" della volumetria esistente per realizzare ulteriori n. 10 posti letto per colonia, mediante anche un intervento di sostituzione edilizia R5 all'interno dell'area in concessione.
- 10.4. Destinazioni d'uso ammesse: destinazione esistente cat. 4 sottocat 4.04, cat. 3 sottoc. 3.03, cat. 6 sottoc. 6.08, 6.09.
- 10.5. Disciplina urbanistico commerciale: per i i urbanistici "oc", "oc1", "oc2" è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato. Il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare, a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:
- parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. La verifica della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale è comunque prescritta anche per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti.
- 11. "oc3" - Utoe 5 – Area di sosta camper e parcheggio attrezzato**
- 11.1. Nell'area di sosta esistente per turisti provvisti di mezzi di pernottamento autonomi quali camper, roulotte è ammessa, nel rispetto dei parametri del tessuto urbanistico "o", la nuova costruzione delle attrezzature previste dalle leggi e regolamenti vigenti in materia e di strutture integrative ed accessorie che siano commisurate alle specifiche esigenze dell'attività.
- 11.2. Condizione alla realizzazione:
- le strutture devono essere realizzate con caratteristiche di facile rimozione con montaggio di parti elementari leggere di materiale ecocompatibile;
 - l'altezza dei nuovi manufatti non deve essere maggiore ad un piano fuori terra.
- 11.3. Sui manufatti esistenti è ammesso:
- manutenzione ordinaria e straordinaria
 - ristrutturazione edilizia categorie di intervento R1, R2, R3, R4;
- 11.4. Gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto.
- 11.5. destinazioni d'uso ammesse: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03 limitatamente a bar e spaccio; categoria 4 sottocategoria 4.08; categoria 6 di servizio sottocategorie 6.01.

12. “osb” - Utoe 5 – Strutture per la balneazione

12.1. E' ammessa, nel rispetto dei parametri del tessuto urbanistico “o”, la nuova costruzione delle attrezzature previste dalle leggi e regolamenti vigenti in materia e di strutture integrative ed accessorie che siano commisurate alle specifiche esigenze dell'attività.

12.2. Condizione alla realizzazione:

- le strutture devono essere realizzate con caratteristiche di facile rimozione;
- l'altezza dei nuovi manufatti non deve essere maggiore ad un piano fuori terra;
- le nuove costruzioni dovranno essere realizzate secondo i criteri della bioarchitettura e potranno essere corredate di spazi attrezzati quali solarium, pergolati, percorsi pedonali con belvedere, zona giochi, attrezzature sportive per il tempo libero, ecc.;
- le nuove costruzioni devono essere realizzate al di fuori delle aree boscate;
- deve essere garantita l'accessibilità pubblica e/o di uso pubblico alle aree demaniali marittime.

12.3. Sui manufatti esistenti è ammesso:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia categorie di intervento R1, R2, R3, R4;
- sostituzione edilizia R5;
- addizioni funzionali e volumetriche R7 e R8

12.4. Gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto.

12.5. destinazioni d'uso ammesse: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03; categoria 4 sottocategoria 4.09, 4.10; categoria 6 di servizio sottocategorie 6.01, 6.02, 6.08.

Art. 74 Interventi di saturazione entro il centro abitato

1. Ai sensi di quanto indicato dal Piano Strutturale e di quanto definito all'Art. 2 comma 2 lettera d) delle presenti norme, il presente articolo contiene la specifica disciplina per la saturazione di lotti liberi all'interno dei centri abitati.
2. Gli edifici e le aree sui quali si applica la presente disciplina sono individuati nelle tavole del "Territorio urbano" in scala 1:2000 con la sigla "isa".
3. Le saturazioni dovranno rispettare esclusivamente i limiti ed i parametri fissati nella tabella che segue:

<i>Utoe</i>	<i>Isa n.</i>	<i>Lotto mq</i>	<i>dimensionamento</i>	<i>H. max</i>	<i>Ds ml</i>	<i>Dc ml</i>	<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<i>Prescrizioni</i>
4	1	825	n. 2 alloggi	2 piani f.t.	5	5	Residenziale cat. 1	RC 50%. Vista la particolare configurazione planimetrica dell'area dovrà essere garantito idoneo accesso che non interferisca con la viabilità esistente. Intervento diretto
4	2	553,4	n. 2 alloggi	2 piani f.t.	5	5	Residenziale cat. 1	RC 50%. Vista la particolare configurazione planimetrica dell'area dovrà essere garantito idoneo accesso che non interferisca con la viabilità esistente. Intervento diretto
3	4	1433	n. 3 alloggi	2 piani f.t.	5	5	Residenziale cat. 1	RC 50%. Intervento diretto
3	5	902,8	n. 3 alloggi	3 piani f.t.	5	5	Residenziale cat. 1	RC 50%. Intervento diretto
3	6	1672	RC max 50%	ml 9.00	10	5	Industriale e artigianale (cat. 2 sottocat. 2.02, 2.03), commerciale (cat. 3 sottocat. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03, 3.04, 3.06) Direzionale (cat. 5), Di Servizio (cat. 6 sottocat. 6.01, 6.02, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10, 6.12) commerciale all'ingrosso e depositi (cat. 7)	E' consentito la deroga all'altezza per l'alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici richiesti per lo svolgimento delle attività produttive. All'interno del lotto dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo nella misura di almeno 1 mq ogni 40 mc di costruzione e un'area attrezzata a parcheggi privati pari a 1 mq/10 mc di costruzione. Tra due lotti contermini con l'accordo tra le proprietà potrà essere assentita la costruzione in aderenza, fermi restando i

<i>Utoe</i>	<i>Isa n.</i>	<i>Lotto mq</i>	<i>dimensionamento</i>	<i>H. max</i>	<i>Ds ml</i>	<i>Dc ml</i>	<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<i>Prescrizioni</i>
								rapporti di copertura per ogni singolo lotto. Intervento diretto
3	7	1439	RC max 50%	ml 9.00	10	5	Industriale e artigianale (cat. 2 sottocat. 2.02,2.03), commerciale (cat. 3 sottocat. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03, 3.04, 3.06) Direzionale (cat. 5), Di Servizio (cat. 6 sottocat. 6.01, 6.02, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10, 6.12) commerciale all'ingrosso e depositi (cat 7)	E' consentito la deroga all'altezza per l'alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici richiesti per lo svolgimento delle attività produttive. All'interno del lotto dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo nella misura di almeno 1 mq ogni 40 mc di costruzione e un'area attrezzata a parcheggi privati pari a 1 mq/10 mc di costruzione. Tra due lotti contermini con l'accordo tra le proprietà potrà essere assentita la costruzione in aderenza, fermi restando i rapporti di copertura per ogni singolo lotto. Intervento diretto
3	8	396	n. 2 alloggi	2 piani f.t.	5	5	Residenziale cat. 1	RC 50%. Intervento diretto
3	9	820,1	n. 2 alloggi	2 piani f.t.	5	5	Residenziale cat. 1	RC 50%. Intervento diretto
3	10	403,7	n. 1 alloggio	2 piani f.t.	5	5	Residenziale cat. 1	RC 50%. Intervento diretto
5	11	890,4	n. 2 alloggi	2 piani f.t.	5	5	Residenziale cat. 1	RC 50%. Vista la particolare configurazione planimetrica dell'area dovrà essere garantito idoneo accesso che non interferisca con la viabilità esistente. Intervento diretto
5	12	825,8	n. 2 alloggi	2 piani f.t.	5	5	Residenziale cat. 1	RC 50%. Vista la particolare configurazione planimetrica dell'area dovrà essere garantito idoneo accesso che non interferisca con la viabilità esistente. Intervento diretto

<i>Utoe</i>	<i>Isa n.</i>	<i>Lotto mq</i>	<i>dimensionamento</i>	<i>H. max</i>	<i>Ds ml</i>	<i>Dc ml</i>	<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<i>Prescrizioni</i>
2	13	773,4	n. 2 alloggi	2 piani f.t.	5	5	Residenziale cat. 1	RC 50%. Intervento diretto
2	14	1258,54	RC max 50%	ml 9.00	10	5	Industriale e artigianale (cat. 2 sottocat. 2.02, 2.03), commerciale (cat. 3 sottocat. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03, 3.04, 3.06) Direzionale (cat. 5), Di Servizio (cat. 6 sottocat. 6.01, 6.02, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10, 6.12) commerciale all'ingrosso e depositi (cat 7)	E' consentito la deroga all'altezza per l'alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici richiesti per lo svolgimento delle attività produttive. All'interno del lotto dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo nella misura di almeno 1 mq ogni 40 mc di costruzione e un'area attrezzata a parcheggi privati pari a 1 mq/10 mc di costruzione. Tra due lotti contermini con l'accordo tra le proprietà potrà essere assentita la costruzione in aderenza, fermi restando i rapporti di copertura per ogni singolo lotto. Intervento diretto
2	15	886,65	RC max 50%	ml 9.00	10	5	Industriale e artigianale (cat. 2 sottocat. 2.02, 2.03), commerciale (cat. 3 sottocat. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03, 3.04, 3.06) Direzionale (cat. 5), Di Servizio (cat. 6 sottocat. 6.01, 6.02, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10, 6.12) commerciale all'ingrosso e depositi (cat 7)	E' consentito la deroga all'altezza per l'alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici richiesti per lo svolgimento delle attività produttive. All'interno del lotto dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo nella misura di almeno 1 mq ogni 40 mc di costruzione e un'area attrezzata a parcheggi privati pari a 1 mq/10 mc di costruzione. Tra due lotti contermini con l'accordo tra le proprietà potrà essere assentita la costruzione in aderenza, fermi restando i rapporti di copertura per ogni singolo lotto. Intervento diretto
2	16	886,65	RC max 50%	ml 9.00	10	5	Industriale e artigianale (cat. 2 sottocat. 2.02, 2.03), commerciale (cat. 3 sottocat. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03, 3.04, 3.06) Direzionale (cat. 5), Di Servizio (cat. 6	E' consentito la deroga all'altezza per l'alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici richiesti per lo svolgimento delle attività produttive. All'interno del lotto dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo nella misura

<i>Utoe</i>	<i>Isa n.</i>	<i>Lotto mq</i>	<i>dimensionamento</i>	<i>H. max</i>	<i>Ds ml</i>	<i>Dc ml</i>	<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<i>Prescrizioni</i>
							sottocat. 6.01, 6.02, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10, 6.12) commerciale all'ingrosso e depositi (cat 7)	di almeno 1 mq ogni 40 mc di costruzione e un'area attrezzata a parcheggi privati pari a 1 mq/10 mc di costruzione. Tra due lotti contermini con l'accordo tra le proprietà potrà essere assentita la costruzione in aderenza, fermi restando i rapporti di copertura per ogni singolo lotto. Intervento diretto
2	17	748	RC max 50%	ml 9.00	10	5	Industriale e artigianale (cat. 2 sottocat. 2.02, 2.03), commerciale (cat. 3 sottocat. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03, 3.04, 3.06) Direzionale (cat. 5), Di Servizio (cat. 6 sottocat. 6.01, 6.02, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10, 6.12) commerciale all'ingrosso e depositi (cat 7)	E' consentito la deroga all'altezza per l'alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici richiesti per lo svolgimento delle attività produttive. All'interno del lotto dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo nella misura di almeno 1 mq ogni 40 mc di costruzione e un'area attrezzata a parcheggi privati pari a 1 mq/10 mc di costruzione. Tra due lotti contermini con l'accordo tra le proprietà potrà essere assentita la costruzione in aderenza, fermi restando i rapporti di copertura per ogni singolo lotto. Intervento diretto
2	18	860	RC max 50%	ml 9.00	10	5	Industriale e artigianale (cat. 2 sottocat. 2.02, 2.03), commerciale (cat. 3 sottocat. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.02.05, 3.03, 3.04, 3.06) Direzionale (cat. 5), Di Servizio (cat. 6 sottocat. 6.01, 6.02, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10, 6.12) commerciale all'ingrosso e depositi (cat 7)	E' consentito la deroga all'altezza per l'alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici richiesti per lo svolgimento delle attività produttive. All'interno del lotto dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo nella misura di almeno 1 mq ogni 40 mc di costruzione e un'area attrezzata a parcheggi privati pari a 1 mq/10 mc di costruzione. Tra due lotti contermini con l'accordo tra le proprietà potrà essere assentita la costruzione in aderenza, fermi restando i rapporti di copertura per ogni singolo lotto. Intervento diretto

<i>Utoe</i>	<i>Isa n.</i>	<i>Lotto mq</i>	<i>dimensionamento</i>	<i>H. max</i>	<i>Ds ml</i>	<i>Dc ml</i>	<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<i>Prescrizioni</i>
3 ³	19	3660	RC max 50%	ml 9.00	10	5	Industriale e artigianale (cat. 2 sottocat. 2.02, 2.03), Di Servizio (cat. 6 sottocat. 6.01, 6.02) depositi (cat 7)	E' consentito la deroga all'altezza per l'alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici richiesti per lo svolgimento delle attività produttive. All'interno del lotto dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo nella misura di almeno 1 mq ogni 40 mc di costruzione e un'area attrezzata a parcheggi privati pari a 1 mq/10 mc di costruzione. Tra due lotti contermini con l'accordo tra le proprietà potrà essere assentita la costruzione in aderenza, fermi restando i rapporti di copertura per ogni singolo lotto. Lungo il botro siano messe a dimora piante autoctone nel rispetto del regolamento del verde <u>Prescrizioni:</u> al fine di ridurre le emissioni di polveri in fase di cantiere è opportuno adottare idonee misure come la bagnatura delle ruote dei mezzi di cantiere e di eventuali cumuli di terra.; - qualora si ritenga di non rispettare i limiti emissivi ed immissivi del P.C.C.A. dovrà essere richiesta apposita deroga acustica secondo le modalità previste dalla normativa di riferimento. Intervento diretto

4. Negli interventi di cui al presente articolo è ammessa la monetizzazione degli standard pubblici da destinarsi a parcheggi e verde, qualora l'Amministrazione ritenga non conveniente l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree, che, per esigue dimensioni, o inadeguata localizzazione, o conformazione planimetrica, non risultino idonee agli scopi preposti.

³ Modifica approvata con delibera C.C. n. 105 del 13/08/2014 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 40 del 08/10/2014

CAPO II REGOLE PER IL TERRITORIO RURALE AGRICOLO

Art. 75 *Zone agricole: definizioni, edificabilità*

1. Per “territorio rurale” deve intendersi la porzione di territorio comunale corrispondente alle “aree a tipologia produttiva definite ad esclusiva funzione agricola” di cui all’art. 78, alle “aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale definite a prevalente funzione agricola” di cui all’art. 79 e alle “aree a tipologia residuale definite a prevalente funzione agricola” di cui all’art. 80 costituenti ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

2. Il presente Regolamento Urbanistico individua su apposita cartografia in scala 1:10.000 le seguenti aree (tavole “*Territorio rurale*”):

- a) aree a tipologia produttiva definite ad esclusiva funzione agricola E1
- b) aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale definite a prevalente funzione agricola E2
- c) aree a tipologia residuale definite a prevalente funzione agricola E3

3. Nelle suddette aree le superfici fondiarie minime che l’azienda deve mantenere in produzione al fine di poter costruire nuovi edifici rurali, fermo restando che le superfici di aziende che ricadono in fasce di rispetto stradale sono computabili comunque ai fini del calcolo delle superfici produttive, ancorché non edificabili, sono quelle prescritte dalle leggi vigenti in materia.

Art. 76 *Trasferimenti e frazionamenti di Aziende Agricole*

1. Sono ammessi i trasferimenti parziali con presentazione di programma aziendale, oltre a quanto previsto in merito ai trasferimenti di fondi agricoli dalle norme vigenti, solo se si verifica una delle seguenti condizioni, cioè se la parte frazionata:

- a) andrà a confluire in una azienda agricola preesistente o costituente;
- b) costituisca una unità autonomamente valida per la realizzazione dell’unità abitativa;
- c) costituisca integrazione a terreni preposseduti confinanti con le particelle oggetto di frazionamento.

2. I trasferimenti parziali senza presentazione di programma aziendale sono sottoposti al rispetto delle leggi vigenti in materia.

Art. 77 *Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola*

1. Ai fini delle norme di cui al presente Capo le aree di pertinenza degli edifici ricadenti nel territorio rurale si distinguono in “*aree di pertinenza edilizia*” e “*aree di pertinenza agricola*”.

2. Si definiscono “*aree di pertinenza edilizia*” le aree strettamente connesse all’edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree, pur fisicamente distinguibili, condividono la destinazione d’uso dell’edificio di riferimento e di norma, rispetto a questo, non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto.

Comprendono i manufatti, le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell’edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l’uso.

Rientrano nelle aree di pertinenza edilizia anche le aree non più utilizzate ai fini agricoli.

3. Si definiscono “*aree di pertinenza agricola*” le aree che, ai sensi delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, sono legate all’edificio ex-agricolo da rapporti convenzionali per la realizzazione di interventi di sistemazione e manutenzione ambientale, e che comunque si configurano, fisicamente e funzionalmente, distinte e separabili dall’edificio principale di riferimento.

4. I progetti edilizi che comportino mutamento della destinazione d’uso di unità immobiliari agricole:

- definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle pertinenze di cui ai punti 2 e 3, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d’acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.);
- attribuiscono ciascuna pertinenza ad un edificio o ad una unità immobiliare;
- provvedono alle conseguenti variazioni catastali.

Il progetto deve contenere una relazione illustrativa sulla consistenza dell’intera proprietà.

5. La sommatoria delle aree di pertinenza così individuate - “*agricole*” ed “*edilizie*” deve coprire l’intera area di proprietà.

6. Nelle “*aree di pertinenza edilizia*” sono consentite le sistemazioni a verde di carattere estensivo, la creazione o la modifica di giardini, di aie e di spazi per la sosta veicolare, sulla base di progetti estesi unitariamente all’intera area.

Al loro interno è altresì consentita la realizzazione di piscine e altre opere pertinenziali nel rispetto di quanto stabilito dall’art. 63.

Qualora, per motivate esigenze di carattere paesaggistico e/o funzionale, la piscina debba essere collocata all’esterno dell’“*area di pertinenza edilizia*” preesistente, l’efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla necessaria variazione catastale.

7. La recinzione delle “*aree di pertinenza edilizia*” è consentita solo per esigenze di sicurezza e protezione degli edifici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale.

8. Il frazionamento delle “*aree di pertinenza edilizia*”, ove non vietato dalle presenti norme, deve avvenire sulla base di uno studio semiologico che definisca le linee dividenti in coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale.

9. Non è consentita la recinzione delle “*aree di pertinenza agricola*”, né la recinzione dei terreni agricoli e forestali in genere, fatte salve specifiche disposizioni di cui a leggi e regolamenti vigenti in materia.

10. Il rilascio e/o l’efficacia del titolo o atto abilitativo relativo agli interventi urbanistico-edilizi da attuarsi sull’edificio o unità immobiliare di riferimento è in ogni caso subordinata alla stipula di una apposita convenzione o atto d’obbligo con idonee garanzie fidejussorie circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto che costituisce parte integrante della convenzione/atto d’obbligo.

11. Sulla “*pertinenza edilizia e su quella agricola*” grava, oltre al vincolo di inedificabilità anche l’inefficacia dei parametri di superficie di cui alle leggi vigenti, per un periodo massimo di dieci anni. Tali vincoli permangono anche a seguito di successivi trasferimenti parziali o totali della proprietà, o dell’uso di essa, a qualsiasi titolo effettuati.

12. La superficie di pertinenza edilizia minima da collegare agli edifici oggetto di deruralizzazione è fissata in mq. 600 di terreno; pertinenze inferiori devono essere adeguatamente motivate.

In presenza di deruralizzazioni totali, definita la pertinenza edilizia, la pertinenza agricola coincide con l’intera proprietà e su essa grava il vincolo di inedificabilità decennale oltre all’inefficacia, per lo stesso periodo, dei parametri di superficie di cui alle leggi vigenti.

In caso di deruralizzazioni parziali, attuate al di fuori del programma agricolo ambientale, in presenza, quindi, di azienda agricola che non raggiunge l’indice edificatorio, una volta definita la pertinenza edilizia secondo i criteri di cui sopra, sulla pertinenza agricola, coincidente con l’intera proprietà, grava il vincolo di inedificabilità decennale oltre all’inefficacia, per lo stesso periodo, dei parametri di superficie di cui alle leggi vigenti. In entrambi i casi i dieci anni decorrono dalla data di ultimazione dei lavori.

Art. 78 *Aree a tipologia produttiva ad esclusiva funzione agricola - E1 e destinazioni d’uso*

1. Definizione

1.1. Sono identificate come “*aree a tipologia produttiva ad esclusiva funzione agricola*” le parti di territorio nelle quali la struttura fondiaria, le caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura dei suoli, l’estensione e densità delle colture e la presenza di significative strutture aziendali configurano attività produttive agricole consistenti e consolidate.

1.2. Le aree a tipologia produttiva ad esclusiva funzione agricola sono individuate in cartografia con la sigla “E1”.

2. Attività consentite e destinazioni d’uso ammesse

2.1. Nelle aree a tipologia produttiva ad esclusiva funzione agricola - E1 - sono ammesse le attività di agricoltura nonché le seguenti attività e destinazioni d’uso anche collegate all’attività agricola primaria:

- agriturismo
- maneggi e pensioni per equini utilizzando le volumetrie esistenti
- residenza agricola
- uffici in edifici esistenti
- residenza civile in edifici esistenti
- culturali e formative funzionalmente collegate all'attività agricola utilizzando le volumetrie esistenti
- reti e impianti tecnologici
- annessi agricoli

2.2. Attività diverse sono ammesse solo se legittimamente in atto alla data di adozione del R.U. (08/05/2007) e/o solo se previste nelle specifiche schede norma.

2.3. Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

2.4. Sono sempre ammesse le attività pubbliche e/o di interesse pubblico, realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio di attività etc..

2.5. Nell'area E1 sono altresì compatibili le attività escursionistiche, attività di studio e di osservazione, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, mobilità equestre.

3. Nuovi edifici ad uso agricolo

3.1. Nelle aree a tipologia produttiva ad esclusiva funzione agricola- E1 è consentita la costruzione di nuovi edifici per abitazioni rurali ai soli imprenditori agricoli in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

3.2. La realizzazione di nuovi edifici rurali, sia ad uso abitativo che ad uso annessi, nelle aree a tipologia produttiva ad esclusiva funzione agricola, è disciplinata al successivo art. 89.

4. Edifici esistenti

4.1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e non, sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi disciplinati ai successivi artt. 87 e 88.

4.2. I progetti edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli, nonché i progetti di restauro, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di immobili con destinazione d'uso non agricola, devono contenere l'individuazione delle relative aree pertinenziali.

5. Agriturismo

5.1. Le attività agrituristiche sono consentite. E' ammessa l'ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

6. Annessi

6.1. Nelle aree a tipologia produttiva ad esclusiva funzione agricola- E1, è consentita la realizzazione di annessi disciplinati dall'art. 84, destinati all'agricoltura esercitata dai soggetti con i requisiti riportati nello stesso articolo.

Art. 79 *Aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola – E2*

1. Definizione

1.1. Sono identificate come “*aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola*” le parti di territorio la cui connotazione paesaggistica, ambientale, insediativa ed economica risulta legata, storicamente ed attualmente, all'attività di coltivazione dei suoli. A tale attività, che conserva una funzione fondamentale sia a livello produttivo sia in termini di presidio del territorio e di salvaguardia e caratterizzazione del paesaggio, si sono affiancati o integrati altri usi o attività di diversa natura (residenza, attività turistico-ricettive, ricreative, culturali, etc.) che ne hanno in parte mutato la ragione economica ed insediativa. L'insieme di tali usi e attività costituisce la modalità principale di gestione e fruizione del territorio rurale nonché - con le limitazioni e prescrizioni di cui alle presenti norme - strumento di tutela e conservazione dei caratteri paesaggistici e ambientali consolidati, di valorizzazione dei caratteri storico-culturali del paesaggio, di sostegno ai redditi agricoli.

1.2. Le “*aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola*” sono individuate in cartografia con la sigla “E2”.

2. Attività consentite e destinazioni d'uso ammesse

2.1. Nelle aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola – E2 sono ammesse, oltre a quella agricola, le seguenti attività, connesse e integrative all'agricoltura, e destinazioni d'uso:

- agriturismo
- allevamenti per riproduzione di selvaggina stanziale ai fini non alimentari
- faunistico-venatorie e agriturismo – venatorie
- attività di supporto all'attività veterinaria quali ambulatori veterinari, ricovero animali e centri all'aperto di riabilitazione fisica utilizzando le volumetrie esistenti
- addestramento cani, attività di agility dog, pet therapy
- maneggi e pensioni per equini utilizzando le volumetrie esistenti
- residenza agricola
- uffici in edifici esistenti
- residenza civile in edifici esistenti
- ricettività alberghiera fino a 25 posti letto in edifici esistenti (art. 48 categoria 4 – turistico ricettiva sottocategoria 4.01)
- ricettività extra-alberghiera per ospitalità collettiva in edifici esistenti di cui alle leggi vigenti in materia

- ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande (cat. 3.03) in edifici esistenti
- culturali e formative funzionalmente collegate all'attività agricola utilizzando le volumetrie esistenti
- pubbliche e/o di interesse pubblico, realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio di attività etc.
- annessi agricoli

2.2. Attività diverse sono ammesse solo se legittimamente in atto alla data di adozione del R.U. (08/05/2007) e/o solo se previste nelle specifiche schede norma.

2.3. Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

2.4. Nell'area E2 sono altresì compatibili le attività escursionistiche, attività di studio e di osservazione, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, mobilità equestre.

3. Nuovi edifici ad uso agricolo

3.1. Nelle aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola – E2 - è consentita la costruzione di nuovi edifici per abitazioni rurali ai soli imprenditori agricoli in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

3.2. La realizzazione di nuovi edifici rurali, sia ad uso abitativo che ad uso annessi, nelle aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola è disciplinata al successivo art. 89.

4. Edifici esistenti

4.1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e non, sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi disciplinati ai successivi artt. 87 e 88.

4.2. I progetti edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli, nonché i progetti di restauro, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di immobili con destinazione d'uso non agricola, devono contenere l'individuazione delle relative aree pertinenziali.

5. Agriturismo

5.1. Le attività agrituristiche sono consentite. E' ammessa l'ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

6. Annessi

6.1. Nelle aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola, è consentita la realizzazione di annessi disciplinati dall'art. 84, destinati all'agricoltura esercitata dai soggetti con i requisiti riportati nello stesso articolo.

Art. 80 *Aree a tipologia residuale a prevalente funzione agricola – E3*

1. Definizione

1.1. Sono identificate come “*aree a tipologia residuale a prevalente funzione agricola*” le parti di territorio spesso caratterizzate da accentuata frammentazione fondiaria che ha assunto finalità diverse dalla specifica produzione agricola aziendale.

1.2. Le aree a tipologia residuale a prevalente funzione agricola sono individuate in cartografia con la sigla “E3”.

2. Attività consentite e destinazioni d’uso ammesse

2.1. Nelle aree a tipologia residuale a prevalente funzione agricola – E3 - sono ammesse, oltre a quella agricola, le seguenti attività e destinazioni d’uso:

- agriturismo
- residenza civile in edifici esistenti
- ricettività fino a 15 posti letto in edifici esistenti (art. 48 categoria 4 – turistico ricettiva sottocategorie 4.01, 4.05)
- addestramento cani, attività di agility dog, pet therapy anche in edifici esistenti
- ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande (cat. 3.03) in edifici esistenti
- pubbliche e/o di interesse pubblico, realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio di attività etc.
- maneggi e pensioni per equini utilizzando le volumetrie esistenti.
- la residenza agricola
- gli uffici in edifici esistenti

2.2. Attività diverse sono ammesse solo se legittimamente in atto alla data di adozione del R.U. (08/05/2007).

2.3. Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d’uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia R1,R2,R3 nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

2.4. Nell’area E3 sono altresì compatibili le attività escursionistiche, attività di studio e di osservazione, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, mobilità equestre.

3. Nuovi edifici ad uso agricolo

3.1. Nelle aree a tipologia residuale a prevalente funzione agricola-E3- è consentita la costruzione di nuovi edifici per abitazioni rurali ai soli imprenditori agricoli in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

3.2. La realizzazione di nuovi edifici rurali, sia ad uso abitativo che ad uso annessi nelle aree a tipologia residuale a prevalente funzione agricola, è disciplinata al successivo art. 89.

4. Edifici esistenti

4.1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola e non, sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi disciplinati ai successivi artt. 87 e 88.

4.2. I progetti edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli, nonché i progetti di restauro, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di immobili con destinazione d'uso non agricola, devono conenere l'individuazione delle relative aree pertinenziali.

5. Agriturismo

5.1. Le attività agrituristiche sono consentite. E' ammessa l'ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

6. Annessi

6.1. Nelle aree a tipologia residuale a prevalente funzione agricola - E3 - è consentita la realizzazione di annessi disciplinati dall'art. 84, destinati all'agricoltura esercitata dai soggetti con i requisiti riportati nello stesso articolo.

Art. 81 Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo e Ambientale

1. Il "programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale" – di seguito denominato programma aziendale - specifica gli obiettivi economici e strutturali che si intendono conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali ove necessari, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione.

2. Il programma aziendale deve contenere la verifica della conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali.

3. Il programma aziendale deve essere redatto secondo le disposizioni delle leggi vigenti in materia.

Art. 82 Viabilità di interesse rurale, storico e paesaggistico

1. Sui sentieri compreso quelli di servizio ai fondi agricoli e alle abitazioni esistenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- pulizia dei tracciati;
- ripresa delle opere di contenimento, a monte e a valle, che nelle zone collinari, dovrà essere fatta in muratura con pietra a secco o cotica erbosa, in funzione della configurazione delle sistemazioni esistenti, o tramite interventi di ingegneria naturalistica;
- manutenzione ed rifacimento della rete di scolo delle acque, con attraversamenti in legno o similari;
- recupero di pavimentazioni esistenti utilizzando preferibilmente materiali uguali agli originari.

2. Sulle strade con acciottolato e/o selciato scoperto è vietato il transito con mezzi cingolati.

3. Non sono ammesse trasformazioni territoriali, fondiari, edilizie, che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico individuati nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale e in quello del presente R.U..
4. I proprietari dei terreni ove ricadano percorsi storici devono garantire la fruizione pubblica di tali percorsi.
5. Nel territorio rurale è vietata l'asfaltatura della viabilità poderale e vicinale già presente all'impianto del Catasto Terreni (1942).
6. In ogni caso è permessa la ricarica della strada con materiale idoneo ovvero la posa in opera di pavimentazioni in terra stabilizzata o conglomerati a matrice resinosa trasparente.
7. E' ammessa la trasformazione delle strade vicinali, con limitati spostamenti del tracciato per esigenze funzionali dell'edificio esistente o di nuovo impianto, dietro motivata richiesta e previa autorizzazione degli uffici comunali competenti.
8. Alla richiesta deve essere allegato progetto con documentazione dello stato attuale e sistemazione dello stato modificato comprensivo delle opere a verde.

Art. 83 *Interventi di miglioramento agricolo e ambientale*

1. Gli interventi di sistemazione ambientale, correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, nelle aree di pertinenza di dimensioni maggiori all'ettaro, devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti.
2. Gli interventi devono garantire il mantenimento e/o ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti, secondo quanto definito dalle presenti norme per la tutela dei beni ambientali e paesaggistici.
3. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale ai sensi dei commi precedenti.
4. Gli atti necessari per realizzare gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso sono corredati da una stima del costo, contabilizzato a prezzi correnti al momento della richiesta del titolo abilitativo, degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio, nonché, nei casi in cui non sia stato presentato il programma aziendale, dalla documentazione relativa alle risorse paesaggistiche ed ambientali, con particolare riferimento a quanto specificato nel presente articolo.

5. Alberature

I grandi alberi isolati di confine ed in filare lungo la viabilità rurale devono essere tutelati ed incrementati. Nell'impianto di nuove alberature lungo le strade

poderali è preferibile l'impiego del cipresso comune; nella piana di Vada anche di cerro e roverella; nella zona di Vallescaia (Vada) del gelso.

Le piante morte devono essere sostituite con altre similari.

Il cipresso, in particolare, deve essere tutelato e salvaguardato dagli attacchi fungini. La sua sostituzione deve essere tempestivamente operata con cloni selezionati, resistenti alla malattia.

Particolare attenzione deve essere posta al ripristino e salvaguardia di giardini storici, piante monumentali, viali alberati.

6. Muri e muretti

I muri di recinzione camperecci e padronali costruiti in pietra locale devono essere fatti oggetto di manutenzione con materiali e tecniche tradizionali

7. Criteri per gli interventi di sistemazione ambientale collegati alle deruralizzazioni

7.a In aziende superiori ai minimi (e pertanto con “programma aziendale”) e per quelle con superfici inferiori ai minimi (ovvero in assenza di “programma aziendale”), quando la pertinenza degli stessi è superiore ad 1 ettaro, sia il “programma aziendale” sia la domanda presentata al Comune devono contenere l'individuazione degli interventi di miglioramento ambientale e la specifica dei seguenti dati:

- a) descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc);
- b) rilievo cartografico e fotografico degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda, nonché descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con particolare riferimento a:
 - formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali (filari, siepi, ecc);
 - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - alberi a carattere monumentale di cui all'art. 8, L.R. 82/82 e L.R. n.60/98; emergenze arboree di pregio censite nel quadro conoscitivo del P.S.; piante forestali non ricomprese nei boschi di cui all'art. 55, comma 1 lettera a, della L.R. 8 agosto 2003 n. 48/R;
 - formazioni arboree di argine di ripa o di golena;
 - corsi d'acqua naturali o artificiali (regime e stato della manutenzione)
 - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
 - manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale (oratori, tabernacoli, nicchiette votive, croci stradali, lavatoi e abbeveratoi, pozzi, fonti, cisterne, forni, concimaie, aie, formelle in marmo o in arenaria sulle facciate degli edifici recanti il numero dell'allivellazione, resti di mulini ad acqua e a vento, fornaci, ecc.);
 - viabilità rurale esistente (con indicazione dei tratti acciottolati, panoramici, ecc.).

7.b La descrizione delle risorse deve essere estesa anche a:

- sistemazioni e opere idraulico-agrarie (tipo e stato di manutenzione);
- boschi (tipo e governo);
- boschi percorsi da incendio (stato di ricostituzione);
- oliveti di vecchio impianto;
- giardini storici;
- superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione);
- sorgenti, pozzi (con estremi della relativa autorizzazione);
- laghi naturali e bacini per l'irrigazione;
- falde acquifere (freatiche e artesiane);
- cave, frane e dissesti;
- aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree esondate;
- situazioni di degrado varie;
- descrizione di eventuali processi produttivi che possono comportare, direttamente o indirettamente, danni all'ambiente.

7.c Gli interventi di miglioramento dovranno riguardare le risorse rilevate, tramite la ricostituzione o l'incremento delle stesse, la riduzione degli aspetti negativi, il risanamento delle situazioni di degrado oltre a nuove progettualità ambientali.

7.d Le aree di pertinenza agricola devono essere mantenute, sotto il profilo dell'uso del suolo, in sintonia con l'assetto agro-paesaggistico della zona.

7.e Su tali superfici non possono essere previste opere edilizie di alcun genere, salvo quanto necessario al ripristino e miglioramento dell'esistente, se presente.

7.f Le sistemazioni agrarie devono essere mantenute in perfetto stato usufruendo di tecniche e materiali tradizionali con particolare attenzione alla rete scolante.

7.g Nelle aree di pertinenza agricola devono essere tutelate, se presenti, le:

- a) colture arboree;
- b) alberature isolate o in filari;
- c) macchie di campo;
- d) siepi frangivento e coperture forestali.

7.h L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e, come tale, non può essere considerata intervento di miglioramento.

7.i Il progetto degli interventi si compone di una parte descrittiva, degli elaborati grafici necessari ad illustrare gli interventi di sistemazione ambientale e di un computo metrico per l'esecuzione degli stessi.

Art. 84 *Annessi agricoli e altre costruzioni senza P.A.P.M.A.A.*

1. *Annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli o da aziende agricole che non raggiungono l'indice edificatorio*

1.1. Nelle aree agricole E1, E2 e E3 e nel pp, con le regole e le limitazioni di cui agli artt. 28 e 29 delle presenti norme, individuate nelle tavole del “Territorio rurale”, è consentita, nel rispetto dei parametri di cui ai successivi commi, la costruzione di annessi destinati all'agricoltura esercitata dai soggetti proprietari, o aventi titolo, di superfici agricole inferiori a quella minima prevista dalle leggi vigenti.

1.2. Nelle aree di cui al primo comma, i soggetti proprietari, o aventi titolo, di superfici agricole inferiori a quella minima prevista dalle leggi vigenti, possono costruire nuovi annessi o ampliare annessi esistenti con superfici inferiori a quella ammessa dal presente comma, anche mediante demolizione e ricostruzione, alle seguenti condizioni:

- la superficie agricola sia uguale o superiore a 8000 mq. in E1, E2 e E3 e superiore a 10000 mq. in “pp” e la consistenza fondiaria risulti esistente alla data di adozione del R.U. (08/05/2007);
- le aree siano contigue, salvo intramezzo di viabilità di qualunque tipo e corsi d'acqua, e sprovviste di annessi esistenti con sup. uguali o maggiori;
- gli annessi siano costituiti da un unico vano, ad un solo livello fuori terra, di forma semplice e regolare con:
 - superficie utile lorda uguale o inferiore a 32 mq;
 - altezza massima di ml 2,40 con un'unica porta di larghezza minima di m 2,00, posta sul lato minore;
 - porta di accesso carrabile, posta sul lato minore, di larghezza minima di m 2,50;
 - pavimentazione interna in terra battuta, in assito di legno o in pietra semplicemente appoggiata sul terreno.

1.3. Nelle aree agricole a connotato residuale E3 i soggetti proprietari, o aventi titolo, di superfici agricole inferiori a quella minima prevista dalle leggi vigenti, possono costruire piccoli annessi, da realizzarsi a supporto dell'attività agricola amatoriale di autoconsumo, alle seguenti condizioni:

- la superficie sia compresa tra mq. 3000 e mq. 8000, e la consistenza fondiaria risulti esistente alla data di adozione del R.U. (08/05/2007);
- le aree siano contigue, salvo intramezzo di viabilità di qualunque tipo e corsi d'acqua e sprovviste di annessi esistenti;
- gli annessi siano realizzati, nel rispetto delle disposizioni di cui alle leggi regionali vigenti, e delle seguenti prescrizioni:
 - superficie utile lorda uguale o inferiore, determinata in proporzione all'ampiezza del fondo, secondo la seguente tabella:

Superficie terreno (mq)	Superficie utile lorda annesso (mq)
Da 3000 a 4000	15
Da 4001 a 5500	20
Da 5501 a 8000	25

- installazione a carattere temporaneo, in legno e costituita da uno o più moduli infissi o appoggiati sul terreno, con copertura a capanna, con manto in laterizio (coppi ed embrici) o legno;
- pavimentazione interna in terra battuta, in assito di legno o in pietra semplicemente appoggiata sul terreno;
- altezza massima m 2,40 con un'unica porta di larghezza minima di m 2,00, posta sul lato minore.

1.4. Gli annessi di cui ai commi 1.2. e 1.3. non devono avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. E' consentita all'interno la realizzazione di un vano wc delle dimensioni massime di mq. 3.

1.5. E' ammessa la realizzazione di pergolato su un lato dell'annesso con una profondità massima di ml. 3,00.

1.6. La realizzazione degli annessi è soggetta a rilascio di permesso di costruire, previa valutazione agronomica del competente Ufficio Agricoltura del Comune.

1.7. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli annessi è subordinato alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo la cui consistenza coincide con tutta la superficie in disponibilità alla data di adozione del R.U. (08/05/2007) di un atto d'obbligo unilaterale decennale, corredato da idonea garanzia fidejussoria, da registrare e trascrivere a spese del/i richiedente/i e a cura del Comune, in cui si stabilisca l'obbligo, per i/il richiedente/i:

- a) di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
- b) di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
- c) di mantenere il fondo in produzione e di effettuare la manutenzione e i recuperi ambientali previsti;
- d) di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso nel caso di inadempimento o trasferimento parziale di proprietà delle superfici agricole.

Nel caso di trasferimento totale, ai fini del mantenimento dell'annesso agricolo, dovrà essere stipulato un nuovo atto d'obbligo da parte del proprietario subentrante.

1.8. Gli interventi di cui al presente articolo comportano un inderogabile vincolo di destinazione d'uso rurale.

1.9. E' vietato aprire nuova viabilità per raggiungere tali annessi.

1.10. Ai fini del mantenimento della struttura autorizzata, alla scadenza dell'atto di cui al comma 1.7., dovrà essere presentata apposita istanza e potranno essere richieste, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui al comma 1.3., eventuali modifiche della superficie senza che questo comporti la demolizione dell'annesso, previa valutazione di nuova relazione agronomica. In mancanza di richiesta di rinnovo è fatto obbligo la demolizione dell'annesso.

1.11. Sono consentiti interventi di ristrutturazione dei piccoli annessi esistenti così da poterli destinare a deposito attrezzi e materiali agricoli, possibilmente accorrandoli in un'unica struttura all'interno dell'area.

La superficie coperta non potrà superare quella esistente o la superficie indicata nella tabella di cui al comma 1.3. In tal caso dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche di cui al vigente Regolamento edilizio.

2. Manufatti per ricovero animali da cortile o detenuti per scopi amatoriali

2.1. Nelle aree agricole E1, E2 e E3 è ammessa la realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali da cortile o detenuti per scopi amatoriali. Tali attività non devono configurarsi come allevamenti ai sensi delle leggi vigenti.

2.2. I manufatti per ricovero animali da cortile devono essere realizzati preferibilmente nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti e nelle aree contermini agli annessi agricoli, se presenti.

2.3. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- realizzati in legno o altro materiale leggero con altezza non superiore a ml. 1,80 e di superficie massima pari a mq. 4;
- semplicemente appoggiati a terra, con il piano di calpestio in terra battuta o con assi di legno;
- l'eventuale recizione dovrà essere in rete a maglia sciolta e schermata con siepi autoctone;
- è vietato l'uso di lamiera zincata.

3. Manufatti per ricovero animali detenuti per finalità amatoriale o per esercitare l'attività di agility dog e pet therapy

3.1. Nelle aree agricole E1, E2 e E3 è ammessa la realizzazione di manufatti per ricovero animali detenuti per finalità amatoriale anche in aree ove siano presenti annessi agricoli purchè il richiedente dimostri che tali strutture sono utilizzate e/o asservite all'attività agricola esistente ed alle seguenti condizioni:

- a) dovranno essere ubicati ad almeno a 200 mt dalle abitazioni;
- b) la superficie minima del terreno a disposizione dovrà essere almeno mq. 1000;
- c) il numero di animali non sia superiore a 10 nel rispetto, comunque, di specifiche norme igienico-sanitarie;
- d) l'ubicazione dovrà avvenire in luoghi non panoramici e scarsamente visibili da strade e punti di veduta;
- e) siano garantiti spazi ombreggiati utilizzando alberature esistenti o anche con nuove idonee piantumazioni.
- f) ogni manufatto per singolo animale, dovrà avere una superficie massima di mq. 8 comprensivi di uno spazio coperto per il riposo e di uno scoperto per il moto. L'altezza del manufatto comprensivo di recinzione non dovrà essere superiore a ml. 2,00. Dovranno essere rispettate eventuale caratteristiche e parametri dimensionali previsti da norme vigenti in materia veterinaria.

E' ammessa la realizzazione di un locale in legno, con struttura non stabilmente infissa al suolo per il deposito di mangimi ed attrezzature con superficie massima di mq. 6 ed altezza massima di ml. 2,40. Detto locale dovrà essere dotato di una sola apertura.

L'approvvigionamento idrico per l'abbeveraggio degli animali non deve dipendere in alcun modo dalla rete acquedottistica comunale.

Possono essere utilizzati per lo svolgimento delle attività del presente comma, anche aree boscate, purchè i manufatti previsti, siano posizionati fuori dai margini del bosco.

3.2. Nelle aree agricole E1, E2 e E3 è ammessa l'attività di agility dog e pet therapy esercitata ai fini amatoriali alle seguenti condizioni:

- a) la superficie minima del terreno a disposizione dovrà essere almeno mq. 1000;
- b) l'ubicazione dovrà avvenire preferibilmente in luoghi non panoramici;
- c) siano garantiti spazi ombreggiati utilizzando alberature esistenti o nuove idonee piantumazioni.
- d) è ammessa la realizzazione di manufatti in legno, con le caratteristiche tipologiche e dimensionali di cui al comma 1.3.

3.3. Le aree interessate da manufatti per ricovero animali detenuti per finalità amatoriale o utilizzate per esercitare l'attività di agility dog e pet therapy, possono essere recintate, al fine della sicurezza, con rete a maglia larga purché occultata con essenze vegetali tipiche del luogo, anche spontanee.

3.4. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di manufatti precari di cui al comma 3.1. e 3.2. è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con il quale il proprietario si impegni:

- a non modificare la destinazione;
- a non cedere la superficie del terreno separatamente dai manufatti;
- al rispetto delle condizioni igienico-sanitarie imposte da leggi e Regolamenti vigenti in materia;
- a rimuovere i manufatti una volta terminata la propria funzione e a ripristinare lo stato dei luoghi originario;

3.5. I manufatti di cui al presente articolo potranno essere realizzati solo se sui fondi interessati non sono presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.

3.6. E' vietata l'installazione dei manufatti di cui al comma 3.1. e 3.2. salvo se non diversamente stabilito da leggi e regolamenti specifici in materia:

- negli ambiti perimetrati a pericolosità elevata (P.I.E.) e pericolosità molto elevata (P.I.M.E.);
- nelle aree archeologiche;
- all'interno del sito S.I.R. Monte Pelato, della Riserva Biogenetica istituita con D.M. 13.07.1977 e del S.I.R. 49 - Tomboli di Cecina.

4. Ricoveri per equini

4.1. Aspetti generali

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

4.1.2. Per ogni capo deve essere disponibile una superficie esclusiva di 1000 mq. di terreno. Fino a un massimo di due equini con 1000 mq di terreno a disposizione di ciascun capo non occorre la concimaia.

4.1.3. La superficie del singolo box non può essere inferiore a 10 mq e maggiore di mq. 16. L'altezza dei ricoveri per equini deve essere comunque maggiore di ml. 2,50.

4.1.4. E' ammessa la realizzazione di una tettoia per il ricovero del fabbisogno mensile di presse di fieno, realizzato in aderenza ai box.

4.1.5. Allo scopo di evitare l'impregnamento del suolo con escrementi, il calpestio dei box dovrà essere costituito da un battuto di cemento sul quale adagiare la paglia con funzione di lettiera e permettere tramite lavaggi e disinfezioni l'igienicità della stabulazione dell'animale

4.1.6. Dovranno sempre essere garantiti spazi ombreggiati utilizzando alberature esistenti o anche con nuove idonee piantumazioni nonché eventuali componenti in tela o simili o grigliato ligneo, per il benessere degli uomini e degli animali.

4.1.7. Possono essere utilizzati per lo svolgimento delle attività del presente comma anche aree boscate, purché i manufatti e ogni altra costruzione sia localizzata ai margini del bosco.

4.1.8. Per equini ospitati in posta è ammessa l'installazione di strutture temporanee quali tettoie, per il ricovero temporaneo di equini, a condizione che siano realizzate in legno, con copertura leggera, senza platea di fondazione e che ciascuna di esse non superi la dimensione di mq. 12.

4.1.9. Ogni manufatto, ivi comprese sistemazioni degli spazi esterni e recinzioni, dovrà essere realizzato in legno, e tutto sarà demolito alla cessazione dell'attività.

4.2. *Aspetti Specifici*

4.2.1. Uso Hobbistico

La realizzazione di ricoveri per equini è ammessa limitatamente ad un numero massimo di animali pari al numero dei componenti il nucleo familiare più uno, a condizione che per ogni capo sia disponibile una superficie esclusiva di 1000 mq. di terreno.

4.2.2. Associazioni

Per le Associazioni autorizzate all'attività ippoturistica, i ricoveri per equini sono ammessi fino a 30 animali a condizione che per ogni capo sia disponibile una superficie esclusiva di 1000 mq. di terreno. Qualora vengano svolte anche attività di insegnamento, allevamento e simili, tali attività potranno essere svolte esclusivamente in edifici o aree coperte esistenti in cui saranno ammessi anche uffici e servizi commisurati alle attività medesime.

Le Associazioni potranno ospitare in posta fino ad un massimo di 6 animali.

4.2.3. Aziende Agrituristiche

Per le aziende agrituristiche i ricoveri per equini sono ammessi fino a 30 animali a condizione che per ogni capo sia disponibile una superficie esclusiva di 1000 mq. di terreno. Qualora vengano svolte anche attività di insegnamento, allevamento e simili, tali attività potranno essere svolte esclusivamente in edifici o aree coperte esistenti in cui saranno ammessi anche uffici e servizi commisurati alle attività medesime.

Le aziende agrituristiche potranno ospitare in posta fino ad un massimo di 6 animali.

4.3. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio necessario per la realizzazione degli interventi di cui al presente comma 4, è subordinata alla stipula di atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente, nel quale lo stesso si impegna alla demolizione del manufatto da costruire, al momento della cessazione dell'attività principale o complementare ed a ripristinare l'originario stato dei luoghi.

Art. 85 *Serre e manufatti precari*

1. Serre

1.1. Nelle aree agricole è consentita la costruzione di serre sia temporanee che con copertura stagionale con le caratteristiche e modalità di cui alle leggi vigenti in materia.

1.2. Le serre con requisiti diversi da quelli di cui al comma 1 sono consentite solo a fronte di comprovate esigenze produttive e la loro volumetria non può essere utilizzata ai fini agrituristici. A tali serre si applicano le disposizioni previste dalle leggi vigenti in materia e dalle presenti N.T.A..

2. Manufatti precari

2.1. Nelle aree agricole è consentita l'installazione di manufatti precari necessari per lo svolgimento all'attività agricola aziendale, realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto, semplicemente appoggiati a terra o, eventualmente, ancorati al suolo senza opere di fondazione, è consentita previa comunicazione al Comune a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.

2.2. Ha titolo alla realizzazione del manufatto precario il titolare dell'Azienda agricola.

2.3. Le condizioni previste per l'installazione di manufatti precari sono quelle previste dalle leggi vigenti.

Art. 86 *Recinzioni*

1. Nelle aree ad agricoltura produttiva, definite ad esclusiva funzione agricola E1, e in quelle a protezione paesaggistica e di protezione territoriale, definite a prevalente funzione agricola E2, è ammessa esclusivamente la recinzione delle "aree di pertinenza edilizia" così come definita all'art. 77.

2. Nelle aree ad agricoltura residuale E3 è ammessa esclusivamente la recinzione con siepi realizzate con specie della macchia locale, siepi verdi formate da essenze tipiche locali.

3. Sono sempre ammesse in tutte le aree agricole recinzioni per:

- i bacini di raccolta delle acque per uso irriguo (laghetti, piccoli stagni) e/o quando previste da leggi specifiche;
- le attività di cui all'art. 84 comma 3.

4. Le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o elettrico e simili sono ammesse quando sia indispensabile per allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione delle colture dai danni da parte di cinghiali.

5. Per gli allevamenti, le recinzioni dovranno avere altezza funzionale e adeguata al tipo di allevamento, indicativamente pari a ml. 1,50 per allevamenti di suini e ovini; ml. 1,70 per allevamenti di bovini e ml. 2,00 per allevamenti di cavalli. Per la protezione da danni l'altezza deve essere minimo ml. 1,20.

6. Le misure delle altezze si intendono fuori terra.

7. La recinzione non deve avere cordonato visibile in muratura e deve essere mascherata con siepe della macchia locale.
8. La recinzione a maglia larga, ancorata con pali in legno, dovrà permettere il passaggio della fauna minore.
9. Le recinzioni, anche quelle per i bacini di raccolta delle acque per uso irriguo (laghetti, piccoli stagni), devono comunque essere sollevate da terra al fine di permettere il passaggio degli animali selvatici di piccola taglia.
10. La recinzione delle “aree di pertinenza edilizia” degli edifici, che comunque deve armonizzarsi con l’ambiente circostante, può essere realizzata:
 - con rete a maglia larga ,senza cordonato visibile in muratura, purché occultata con essenze vegetali tipiche del luogo, anche spontanee (cipressi, viburno, alloro, biancospino, prugnolo, gelso, rosa canina, rovo, ginestra ecc.);
 - con muretti in pietra a vista o muratura di laterizio rifinita con intonaco, secondo le tipologie locali;
 - con rete a maglia fine e paletti in acciaio zincato, il tutto da occultare con verde da decoro.
11. Non è ammessa paloneria in cemento.
12. Le modalità costruttive, i materiali e i limiti di altezza devono seguire le indicazioni del Regolamento edilizio.
13. E’ vietato eseguire recinzioni di qualsiasi tipo, nonché cancellate, cancelli, sbarre o qualunque altro impedimento del genere, che possano interrompere la viabilità e i percorsi anche a carattere escursionistico indicati nelle tavole “*Itinerari escursionistici*”.

Art. 87 *Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola*

1. La tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola si attua ai sensi delle leggi vigenti in materia.
2. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola, sono ammessi gli interventi previsti dalle norme vigenti, fatto salvo limitazioni e/o condizioni dettate dalle presenti norme e/o dalle specifiche schede dell’Allegato 3.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica ai fini agrituristici di annessi o altri edifici non più utilizzati (compresi fabbricati ad uso abitativo), con altezze in gronda superiori a 3 ml., viene computata la superficie lorda. La volumetria delle serre fisse non può essere utilizzata ai fini agrituristici.
4. E’ ammesso il frazionamento di edifici esistenti, il quale non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile netta inferiore a mq. 60.
5. Sono sempre ammessi i trasferimenti di fienili esistenti senza la presentazione del “programma aziendale” all’interno di Aziende agricole purchè venga mantenuta la stessa superficie. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di una relazione agronomica contenente le motivazioni del trasferimento che sarà verificata dagli uffici competenti in materia.

Art. 88 ***Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola o che comportano il mutamento della destinazione d'uso***

1. Nel patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola, su tutti i fabbricati con destinazione d'uso abitativa fatto salvo quanto disposto al successivo comma 5 per i fabbricati contenuti nell'allegato 3 delle presenti NTA e nel rispetto dei principi generali dettati dalla specifica legislazione regionale, sono ammessi, i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) opere di restauro e risanamento conservativo;
- c) interventi R1, R2, R3 ed R4;
- d) intervento R5 a condizione che non comporti la modifica della destinazione d'uso verso la categoria 1 residenziale eccetto quanto previsto all'art. 49 comma 2a). Il nuovo fabbricato in progetto non potrà superare l'altezza esistente;
- e) interventi R7 di cui all'art. 58 ad esclusione del comma 3 lettera b);
- f) intervento R7 (art. 58 c. 3 lett. b) per l'ampliamento della superficie coperta di edifici unifamiliari e bifamiliari fino al raggiungimento di mq. 90 di superficie utile netta, nel rispetto dell'intervento edilizio previsto dalla normativa regionale e purché sia dimostrato di non compromettere le caratteristiche tipologico architettoniche e strutturali dell'edificio;
- g) intervento di Ristrutturazione Urbanistica da attuare tamite piano di recupero;
- h) frazionamento delle unità immobiliari residenziali esistenti secondo le condizioni di cui all'art. 60 comma 5;
- i) mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti nel rispetto della disciplina di cui all'art. 49 delle presenti norme;
- l) la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'art. 63 delle presenti norme, limitatamente a quelle previste per le aree agricole.

2. Nel patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola, su tutti gli edifici a destinazione turistico-ricettiva e/o con attività di somministrazione (limitatamente ai ristoranti – categoria 3.03), fatto salvo quanto disposto al successivo comma per i fabbricati contenuti nell'allegato 3 delle presenti NTA e nel rispetto dei principi generali dettati dalla specifica legislazione regionale, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) interventi R1, R2, R3 ed R4;
- c) intervento R7 “una tantum” pari al 15% della superficie utile netta esistente, nel rispetto dell'intervento edilizio previsto dalla normativa regionale. Tale intervento deve essere accompagnato da un progetto d'insieme che dimostri il corretto inserimento dei nuovi volumi e la sistemazione dell'area di pertinenza, compresi i parcheggi e gli spazi verdi. L'intervento è condizionato alla sottoscrizione obbligatoria di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere nelle forme di legge a spesa del richiedente, che garantisca il

mantenimento dell'uso turistico ricettivo, l'unitarietà della proprietà, le funzioni e le modalità di gestione per almeno 20 anni. Negli edifici a destinazione turistico – ricettiva è ammessa la categoria 3 - commerciale sottocategoria 3.03;

d) intervento di Ristrutturazione Urbanistica da attuare tramite piano di recupero.

3. Nel patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola, su tutti i fabbricati con funzione industriale e artigianale, fatto salvo quanto disposto nel successivo comma per i fabbricati contenuti nell'allegato 3 delle presenti NTA e nel rispetto dei principi generali dettati dalla specifica legislazione regionale, sono ammessi, ai fini dell'adeguamento funzionale, tecnologico e per la sicurezza degli impianti, i seguenti interventi:

a) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) interventi R1, R2, R3 ed R4;

c) intervento R7 “una-tantum” con un limite massimo di ampliamento pari al 10 % della superficie utile netta esistente, sempre nel rispetto dell'intervento edilizio previsto dalla normativa regionale;

d) intervento di Ristrutturazione Urbanistica da attuare tramite piano di recupero.

Ogni intervento deve essere accompagnato da un'adeguata previsione di schermature quali filari di alberi, siepi, o altre barriere anche in funzione antirumore.

4. Le categorie d'intervento R5 e R7 possono essere attuate contestualmente, nel rispetto delle norme vigenti in materia di distanze dai confini, dai fabbricati.

5. Negli immobili censiti all'allegato 3 delle presenti norme, a destinazione prevalentemente abitativa, non più utilizzati ai fini agricoli, qualora non sia vietato nella scheda, è sempre ammesso il cambio d'uso in residenziale e il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, alle condizioni di cui agli articoli 49 e 60.

6. Sul patrimonio edilizio esistente ove non presente l'uso abitativo, sugli annessi agricoli e sulle serre fisse, non più utilizzati a fini agricoli, fatti salvi vincoli e limitazioni contenuti in atti d'obbligo, o previsti da leggi e regolamenti vigenti, è vietato il cambio di destinazione d'uso verso la categoria 1 e la categoria 4, ad eccezione delle funzioni pertinenti alla destinazione del fabbricato principale, quali cantine, autorimesse, depositi, e simili.

7. Le destinazioni degli edifici non più utilizzati ai fini agricoli devono rispettare le ammissibilità di zona di cui agli artt. 78, 79 e 80 delle presenti norme.

Art. 89 Nuove edificazioni con P.A.P.M.A.A.

1. *Aspetti generali*

1.1. Per le nuove edificazioni si devono rispettare le regole per la progettazione e i requisiti di sostenibilità di cui all'art. 51 delle presenti norme.

1.2. La realizzazione di nuovi edifici rurali è consentita solo se viene dimostrata l'effettiva necessità per la conduzione del fondo e per l'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle volumetrie esistenti, ivi compresa la ricostruzione di ruderi ove ricorrano le condizioni di cui all'art. 61 delle presenti norme.

1.3. Il programma aziendale, di cui al precedente art. 81 delle presenti norme, costituisce lo strumento con cui vengono esplicitati e descritti gli interventi, i requisiti ed i parametri di natura agricola (obbligatori) ed ambientali che l'azienda deve possedere.

1.4. La realizzazione di nuove unità abitative, definite nel prosieguo del presente articolo, è consentita nel rispetto delle leggi vigenti.

1.5. La realizzazione di nuovi annessi è consentita solo se legata alle esigenze di coltivazione, stoccaggio, trasformazione e commercializzazione delle produzioni aziendali vegetali e per le esigenze di allevamento e produzione dei capi di bestiame consentiti dalla produzione aziendale cerealicolo-foraggera nonché per la trasformazione delle relative produzioni animali aziendali (formaggio, salumi ecc.).

1.6. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti non più funzionali anche con accorpamento di volumetrie.

1.7. I nuovi annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore del regolamento regionale di attuazione (DPGR n. 5/R del 09/02/2007) non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso si applicano le disposizioni sanzionatorie vigenti.

2. *Aspetti specifici*

2.1. Nuove unità abitative

Le aziende in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente risultanti dal "programma aziendale" approvato, possono costruire unità abitative della dimensione massima di 110 mq. di superficie utile netta dei vani abitabili (definiti ai sensi del D.M. 5 Luglio 1975), fino ad un massimo di superficie lorda di 160 mq.

L'abitazione deve, preferibilmente, essere realizzata separatamente dagli annessi o, se realizzata in un unico corpo di fabbrica, mantenere comunque una netta separazione tra la parte residenziale e la parte utilizzata come deposito mezzi di produzione.

La localizzazione di nuovi edifici per abitazione deve avvenire vicino ad altri fabbricati presenti in zona, evitando, per quanto possibile, realizzazioni nel territorio aperto, sui crinali o in ambienti che possono compromettere il paesaggio.

La nuova edificazione deve essere avvicinata alla rete viaria locale, evitando di dare origine a nuove strade poderali.

2.2. Nuovi annessi agricoli

Le aziende in possesso dei requisiti di superficie, come da “programma aziendale” approvato, possono costruire annessi agricoli delle dimensioni massime indicate nella tabella sotto riportata.

Gli annessi devono essere costruiti o all’interno o in aree limitrofe al centro aziendale; eventuali deroghe sono accolte solo per dimostrati motivi di ordine igienico-sanitario ambientale o agronomico.

E’ vietato costruire annessi sui crinali e in ambienti che possono compromettere il paesaggio.

Le Aziende agricole per gli allevamenti semibradi di suini, qualora non utilizzino strutture fisse, possono avvalersi di capannine in legno (a sezione triangolare ad “A”), in lamiera zincata a caldo (coibentata con poliuretano espanso) rivestite con stuoia di canne, o preferibilmente costituite da una struttura (telaio di copertura in rete metallica elettrosaldata, collegata mediante saldatura a un telaio di base in tubolare di acciaio) tamponata con presse di paglia rettangolari adagiate sulla copertura.

RAPPORTI TRA EDIFICI E SUPERFICI FONDIARIE

<i>tipologia aziendale</i>	mq consentiti ad ettaro per annessi generici
<i>ORTOFLOROVIVAISMO</i>	85
<i>ORTOFLOROVIVAISMO CON SERRE FISSE ALMENO 0,3 ha</i>	85
<i>FRUTTETO</i>	45
<i>VIGNETO</i>	40
<i>OLIVETO</i>	30
<i>SEMINATIVO IRRIGUO</i>	30
<i>SEMINATIVO SEMPLICE</i>	15
<i>SEM. ABBANDONATO</i>	0
<i>PIOPPETO</i>	5
<i>BOSCO AD ALTO FUSTO</i>	5
<i>BOSCO CEDUO</i>	5
<i>CASTAGNETO FRUTTO</i>	5
<i>PASCOLO E P. PASCOLO</i>	3

2.3. Strutture temporanee per attività agrituristica

Nelle aziende agrituristiche è consentita fino al permanere dell’attività l’installazione, esclusivamente lungo la rete escursionistica, di strutture temporanee quali tettoie, per il ricovero temporaneo di equini, a condizione che siano realizzate in legno, con copertura leggera, senza platea di fondazione e che ciascuna di esse non superi la dimensione di mq. 12. Tali manufatti non costituiscono volumetria acquisibile dall’azienda.

L’intervento è subordinato a titolo abilitativo e stipula di atto d’obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente, nel quale sia prescritta la demolizione

al momento della cessazione dell'attività principale o complementare e l'impegno a ripristinare l'originario stato dei luoghi.

3. Uffici

E' vietato realizzare manufatti adibiti esclusivamente ad ufficio. Tale attività è ammessa all'interno degli edifici abitativi e degli annessi.

Art. 90 *Reti Ecologiche*

1. Allo scopo di salvaguardare la biodiversità del territorio comunale, promuoverne la riqualificazione, migliorare ed arricchire il paesaggio, è istituita una rete ecologica locale.

2. La rete ecologica costituisce una trama reticolare di aree ed elementi di naturalità, che si sovrappone alle destinazioni urbanistiche, e che:

- a. convive con le attività e gli usi antropici, così che un territorio economicamente competitivo possieda anche caratteristiche ambientali e paesaggistiche tali da assicurare un'adeguata qualità della vita (e della salute) ai cittadini, attuali e futuri;
- b. può essere collegata con altre eventuali reti ecologiche di Comuni vicini e contribuire in tal modo all'infittimento delle reti ecologiche di livello superiore (regionale, Rete Natura 2000).

3. La rete ecologica interessa il territorio meridionale di pianura e si articola in ambito agricolo e ambito periurbano. In generale gli interventi ammessi, oltre a quelli individuati al Titolo III Capo II, sono:

- operazioni di "completamento" della rete attraverso azioni di rinaturazione (creazione di un nuovo ecosistema in siti artificializzati, che mira ad ottenere una situazione morfologica e biologica identica a quella preesistente alla sua alterazione per opera dell'uomo);
- operazioni di "miglioramento" degli elementi esistenti mediante azioni di rinaturalizzazione (aggiunta di caratteristiche di naturalità ad un ecosistema preesistente; si applica per il miglioramento di una situazione non compromessa nel suo insieme o in corso di evoluzione spontanea).

4. In particolare, per gli ambiti già citati, valgono le seguenti disposizioni:

- Nell'ambito agricolo, caratterizzato da agricoltura industrializzata dove più evidente risulta la frammentazione degli spazi naturali, i proprietari, con forme di collaborazione da parte dell'Amministrazione Comunale, sono tenuti a individuare, all'interno delle rispettive aziende agricole, superfici (in percentuale della superficie totale) da destinare alle operazioni di completamento e di miglioramento di cui al precedente comma. Sono da privilegiare nella scelta: argini di fossi, canali e invasi irrigui (laghetti artificiali), confini di proprietà (dove realizzare nuove siepi camperacce e/o potenziare quelle esistenti), alberate di strada poderali, aree di rispetto dei pozzi pubblici. E' auspicabile che detti interventi vengano accompagnati da una riduzione dei livelli di intensificazione delle tecniche colturali (low input) e da avvicendamenti agronomicamente diversificati.

- Nell'ambito periurbano, caratterizzato da forte perdita di identità con alto livello di conflitto con l'uso delle risorse naturali, i lotti imprigionati fra insediamenti diversi, tagliati da vie di comunicazione, divenuti derelitti per posizione e dimensione, e per questo denominati campi "bruni" (*Brownfields*), devono entrare a far parte di un sistema di aree verdi posto ai margini dell'agglomerato urbano. Il loro recupero è realizzato mediante introduzione di nuclei di vegetazione autoctona, arborea, arbustiva e di specie erbacee selvatiche ornamentali (*Wildflowers*). Tale ambito può coincidere con le aree che le presenti norme definiscono "apne" (art. 65 delle presenti norme).

CAPO III REGOLE PER LE INFRASTRUTTURE, LE ATTREZZATURE E SERVIZI E SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO

Art. 91 *Definizioni generali*

1. Le regole di cui al presente Capo per le infrastrutture, le attrezzature e servizi e spazi pubblici o di uso pubblico o di interesse generale e collettivo sono finalizzate al mantenimento o all'innalzamento della qualità funzionale e insediativa e si applicano ad aree e manufatti esistenti e di progetto, indicati con apposita sigla sulle tavole del presente R.U., di cui al seguente elenco:

- aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie;
- aree della centralità pubblica (piazze, vie e spazi pubblici, spazi accessori ai precedenti);
- fasce di rispetto;
- viabilità;
- aree e attrezzature per i servizi alla mobilità;
- aree per attrezzature e impianti di interesse sovra-comunale;
- discarica;
- parchi di interesse sovra-comunale;
- aree cimiteriali;
- aree per standard;
- aree e attrezzature private per usi pubblici o collettivi;
- piste e percorsi ciclabili;
- linee e reti per la distribuzione dell'energia, per la telecomunicazione e la telefonia mobile, etc;
- rete escursionistica.

Art. 92 ***Aree delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria***

1. Con esclusione delle aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e per servizi in generale facenti parte degli interventi di addizione e di riorganizzazione del tessuto urbanistico di cui alla legge vigente in materia, le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al presente articolo, indicate nelle tavole “*Territorio rurale*” (scala 1:10.000) e “*Territorio urbano*” (scala 1:2000) facenti parte degli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, concorrono alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

2. Le aree di cui al precedente comma vengono individuate e quantificate per il quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico, con distinzione fra le attrezzature e i servizi di iniziativa pubblica da quelli di iniziativa privata, proposti dai privati stessi.

3. Di quelli di iniziativa privata fanno parte le attrezzature e i servizi e in genere gli spazi pubblici o di uso pubblico che i privati si impegnano a realizzare ed eventualmente a gestire, contestualmente con gli interventi di cui alle lettere d) e) i) della prima parte del R.U., e con gli interventi della seconda parte del R.U. (art 2 delle presenti norme e norme per le azioni di trasformazione del presente R.U. art. 114).

4. Le attrezzature, i servizi e gli spazi pubblici o di uso pubblico graficizzati nelle tavole del R.U. possono essere localizzati in posizioni diverse da quelle interessate dagli interventi sopra indicati, ma sempre entro il perimetro del centro abitato/risorsa insediativa consolidata in cui ricadono gli interventi se appartenenti alla prima parte del R.U., o nei perimetri delle azioni di trasformazione se compresi nella seconda parte del R.U..

5. In caso di inerzia del Comune nella realizzazione delle attrezzature e dei servizi demandati all'iniziativa pubblica, e comunque trascorsi inutilmente 5 anni dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, i privati possono subentrare nella realizzazione ed eventualmente nella gestione, delle attrezzature e dei servizi stessi per il periodo stabilito in apposito accordo, tramite presentazione di proposta di fattibilità.

6. Con variante del Regolamento Urbanistico previgente o nel Regolamento Urbanistico successivo allo stesso, le previsioni delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie non realizzate nel quinquennio possono essere reiterate in considerazione della loro essenzialità ai fini della riqualificazione degli insediamenti esistenti.

Art. 93 ***Aree della “centralità” urbana pubblica***

1. Le aree di cui al presente articolo sono parti pubbliche della città, esistenti o da realizzare, con rilevante ruolo aggregativo e caratterizzante, ove sono svolte attività del pubblico passaggio, della sosta relazionale fra persone, manifestazioni pubbliche, sociali, culturali, e simili, di mercato, di utilizzo del suolo per i pubblici esercizi.

Vi è escluso il transito meccanizzato, tranne che per i mezzi di pubblico soccorso, oppure –con orari determinati- per i mezzi di carico e scarico.

2. Per le aree esistenti che abbiano caratteristiche di centralità, sono prescritti il mantenimento e ove necessario il recupero, degli elementi caratteristici quali alberature, pavimentazioni, componenti di arredo e simili.

Il Comune promuoverà azioni di riqualificazione tramite progetti unitari.

3. Per le aree di progetto si seguono le indicazioni contenute nelle schede di intervento allegate alle presenti norme.

In ogni caso, le nuove centralità urbane, oltre a rappresentare il fulcro del nuovo insediamento ottenibile tramite azione di trasformazione e/o riqualificazione urbana, devono poter assolvere un ruolo di servizio e di riconoscibilità per un più ampio contesto entro l'utopia di riferimento.

4. Il presente Regolamento individua l'area del parco urbano di Rosignano, ove sono comprese aree private e aree pubbliche, aree libere ed edifici.

Per gli edifici ivi esistenti valgono le norme di tessuto.

Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde attrezzato, nuove strutture e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse o collettive, e l'area commerciale di piazza della Repubblica. La realizzazione di nuove strutture e attrezzature pubbliche è consentita all'Amministrazione comunale o a soggetti pubblici e privati cui tale opere siano state affidate in costruzione e gestione in base alla normativa sui contratti pubblici o mediante convenzione.

5. Per il verde pubblico attrezzato, i percorsi pubblici pedonali e ciclabili, le nuove strutture e attrezzature pubblico, o di pubblico interesse o collettive, il Comune formerà appositi progetti di opere pubbliche.

6. Per l'area commerciale di Piazza della Repubblica sono ammessi l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a 100 mq/esercizio. La superficie di vendita complessiva non potrà comunque superare 800 mq.

7. La realizzazione dell'insediamento di cui al precedente comma è subordinata a piano attuativo di iniziativa pubblica o progetto di opera pubblica, volto a garantire una compiuta definizione morfologica della piazza, la qualità architettonica degli edifici e una sufficiente varietà merceologica dell'offerta commerciale.

8. Il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio del nuovo insediamento dovrà rispettare le seguenti disposizioni:

- parcheggi per la sosta stanziale maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci;
- parcheggi per la sosta di relazione, che potranno essere reperiti anche in aree limitrofe, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché si prevedano agevoli collegamenti pedonali con gli esercizi stessi;
- esercizi di vicinato: 1,00 mq/mq di superficie di vendita.

Art. 94 ***Interventi nelle fasce di rispetto***

Fasce di rispetto stradale e ferroviario

1. Nelle aree interne ai centri abitati le distanze sono stabilite dal presente regolamento anche solo tramite graficizzazione sulle tavole di progetto o nelle schede relative agli interventi ammessi.
2. Nei tessuti urbanistici assimilati alle zone B, C, D, F del DM 1444/68 dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime dalla strada, fatte salve diverse distanze specificate nei tessuti urbanistici e nelle schede di cui all'Allegato 1:

zona B	mt 5,00
zona C	mt 7,50
zona D	mt 5,00
zona F	mt 7,50
3. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle aree di nuovo impianto previste dal presente R.U., la distanza dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni risulta quella indicata nella specifica scheda norma.
4. Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare sono quelle stabilite dalla normativa vigente in materia.
5. Sul patrimonio edilizio esistente in fascia di rispetto stradale sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4;
 - addizione funzionale e volumetrica R7 previo parere dell'Ente competente.
6. Al fine di incentivare la delocalizzazione del patrimonio edilizio esistente nella fascia di rispetto stradale, è ammesso il trasferimento di volumetria in area limitrofa esterna a tale fascia o in area entro il centro abitato confermandosi per il fabbricato in ricostruzione la destinazione originaria esistente. In caso di trasferimento in area interna al centro abitato è ammesso il mutamento di destinazione d'uso del volume trasferito nel rispetto delle destinazioni d'uso ammissibili nel tessuto in cui ricade. L'area su cui ricostruire il volume in trasferimento può essere localizzata altresì all'interno di un comparto "t", "iru" o "c", senza che ciò costituisca aumento del dimensionamento fissato per l'intervento entro cui ricade.
7. Gli interventi di cui ai commi 5, 6, devono rispettare le seguenti condizioni:
 - devono armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e i suoi caratteri architettonici;
 - non devono costituire nuove unità immobiliari e non potranno comportare il superamento di due piani fuori terra.;
 - non potranno essere frazionate per 10 anni successivi dall'attestazione di abitabilità redatta ai sensi delle normative vigenti in materia.
8. L'intervento di cui al comma 6 si integra e si aggiunge a quanto disposto all'art. 67 delle presenti norme. Nel territorio rurale per gli edifici a destinazione d'uso non agricola ricadenti in fascia di rispetto stradale non si applica quanto disposto dall'art. 88, ma prevalgono le norme di cui al presente articolo.

9. Nelle fasce di rispetto ferroviario e stradale, ferme e prevalenti restando le disposizioni legislative e regolamentari di settore vigenti, sono consentiti interventi di:

- ampliamento o modifica del tracciato della viabilità esistente e realizzazione di opere e impianti;
- realizzazione delle opere strettamente necessarie alla funzionalità della rete viaria e ferroviaria, con particolare riferimento alle opere necessarie per mitigare la diffusione dell'inquinamento acustico e atmosferico, prevenire l'inquinamento delle acque superficiali e delle falde acquifere, mitigare l'impatto visivo dei manufatti viari e delle costruzioni di servizio;
- realizzazione di piste ciclabili e pedonali.
- opere per reti tecnologiche, opere per allacciamenti alle utenze private;
- verde di arredo urbano;
- parcheggi pubblici e parcheggi scoperti;
- arredi urbani fissi a servizio della fermata dei mezzi pubblici di trasporto (pensiline, tettoie, panchine);
- impianti per la distribuzione dei carburanti, nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui all'Allegato n. 6;
- attività di autolavaggio esclusivamente nelle fasce di rispetto stradale fuori dal centro abitato;
- viabilità di servizio e accessi a proprietà private.

10. In caso di presenza di manufatti parzialmente diruti ancora individuabili nella loro consistenza originaria secondo l'art. 61 delle presenti norme, è ammessa la loro ricostruzione a condizione che, tramite apposito atto d'obbligo, il proprietario o l'avente titolo sul manufatto, si impegni a mantenere per 10 anni la destinazione d'uso originaria.

11. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, fatte salve eventuali deroghe concesse dall'ente competente.

12. Per le aree di rispetto e vincolo definite da leggi nazionali o regionali vigenti, valgono le disposizioni in esse contenute.

13. Gli interventi di cui ai precedenti commi possono essere eseguiti solo previo nulla-osta o atto di assenso comunque denominato degli Enti preposti alla gestione delle strade e delle ferrovie.

14. Impianti di depurazione

Per le zone di rispetto degli impianti di depurazione è fissata una estensione di ml. 100 dal limite esterno dell'area indicata in cartografia di R.U. ai sensi delle disposizioni del Ministero dei LLPP del 4 febbraio 1977. In tale area sono vietate nuove costruzioni; i soli interventi ammessi sono volti al mantenimento del suolo in condizioni di efficienza agricola e di salvaguardia ambientale, nonché alla formazione di adeguate barriere.

15. Distanze dai corsi d'acqua

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione edilizia (R4b), R5, addizione funzionale e volumetrica R7 e R8 devono essere osservate le seguenti distanze minime dai corsi d'acqua:

- a) m. 20 nel territorio rurale
- b) m. 10 nelle altre zone.

Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio della riva in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

16. Fasce di rispetto dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose

Ferma restando ogni eventuale disposizione più restrittiva posta da leggi statali e regionali in materia ovvero da atti costitutivi di servitù, fuori dai centri abitati ed altresì nelle aree da realizzare mediante nuovo impianto previste dal presente R.U., nelle fasce di 10 metri laterali rispetto all'asse delle condotte principali di liquidi e di sostanze gassose - quali acquedotti, fognature, oleodotti, metanodotti, gasdotti e simili - non sono ammesse nuove costruzioni di edifici, ricostruzioni di edifici conseguenti a demolizioni integrali di edifici preesistenti e ampliamenti di edifici che comportino l'avanzamento dei fronti verso la condotta interessata.

Art. 95 Viabilità

1. Sono individuate le aree pubbliche, di uso pubblico o a destinazione pubblica che costituiscono la rete di viabilità comunale e sovra-comunale, esistente o di progetto, e comprendono, oltre alle sedi viarie, anche gli spazi accessori, e quelli per lo scambio fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati.

2. Tali aree sono definite *Zone per la viabilità carrabile* e sono destinate alla conservazione, alla ristrutturazione, all'ampliamento e alla nuova realizzazione delle infrastrutture per il traffico meccanico.

3. In queste zone l'intervento spetta esclusivamente alle amministrazioni pubbliche e ai privati a scomputo oneri di urbanizzazione e si attua per intervento diretto a meno che non si tratti di strade individuate all'interno di piani urbanistici attuativi la cui realizzazione sia disciplinata in apposita convenzione.

4. I tracciati individuati nelle tavole di progetto hanno carattere prescrittivo e possono essere modificati solo per soddisfare esigenze derivanti da valutazioni di impatto ambientale e/o di diverso assetto urbanistico.

5. In sede di progettazione le caratteristiche tecnico-dimensionali possono essere modificate nel tracciato solo al fine di migliorare l'inserimento delle strade nell'ambiente circostante.

6. La progettazione dei tracciati deve altresì attenersi al criterio di riduzione dell'inquinamento acustico e dell'impatto visivo dei tracciati.

7. L'autostrada, le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, nonché le strade extraurbane locali

e le strade vicinali o poderali o interpoderali o di bonifica, in occasione della loro realizzazione o delle trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, devono essere dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei punti in cui incrocino corridoi ecologici comunque previsti in attuazione delle disposizioni degli strumenti di pianificazione, ed in ogni caso a distanze non inferiori a 300 metri l'uno dall'altro, salvo che per portarli a coincidere con i predetti punti d'intersezione con corridoi ecologici.

8. Qualunque nuova edificazione di strade in area urbana deve accompagnarsi alla messa in opera di tutti i dispositivi di mitigazione degli impatti possibili in rapporto alle condizioni di assetto locale.

9. Nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi parcheggi pubblici e parcheggi per il trasporto pubblico nonché opere per le reti tecnologiche.

10. Negli spazi accessori sono ammessi servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde), chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti e bevande; impianti per la distribuzione dei carburanti (nel rispetto dell'Allegato n. 6); ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità.

11. Le aree di servizio alla viabilità e le attrezzature ivi esistenti sono soggette a interventi di manutenzione e di riqualificazione tramite ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica dei manufatti esistenti con eventuale ampliamento solo ai fini di adeguamento igienico sanitario e alle norme di settore.

12. La definizione di dettaglio dei tracciati stradali spetta alla fase di progettazione esecutiva senza che ciò costituisca variante al presente R.U., ma comportando l'aggiornamento come dalle presenti norme definito dall'art. 3.

13. Per definizione di dettaglio si intende solo specificazione, e non diversa localizzazione, del tracciato, anche con lievi modifiche.

14. Lo scostamento dai corridoi infrastrutturali o dalla viabilità di progetto come tracciati negli elaborati del presente R.U. è ammesso solo qualora tali tracciati interessino aree pubbliche e purché ne sia dimostrato il carattere migliorativo.

15. Modifiche di modesta entità o comunque all'interno delle fasce di rispetto, a seguito di progetto esecutivo, non costituiscono variante e possono essere realizzate mediante attivazione della procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree.

16. Le porzioni di aree residue dopo l'esecuzione delle opere avranno la destinazione d'uso delle zone limitrofe.

17. La viabilità di nuovo impianto prevista dal presente R.U. deve avere caratteristiche, andamento e dimensioni adeguate ai tessuti entro i quali è prevista.

18. In particolare nei centri storici collinari la nuova viabilità dovrà rispettare la morfologia dei terreni e avere le minime dimensioni tali da garantire la sicurezza e al contempo ridurre sbancamenti e consumo di suolo.

19. Per ogni tipologia di intervento deve essere acquisito il preventivo parere/nulla-osta degli enti preposti alla gestione delle strade.

Art. 96 ***Aree per attrezzature e impianti di interesse sovra-comunale***

1. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento dei servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, graficizzate nelle tavole del "*Territorio rurale*" (scala 1:10.000) e del "*Territorio urbano*" (scala 1:2000) è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.
2. Tali aree accolgono e/o sono destinate ad accogliere le reti infrastrutturali relative alle attrezzature ed impianti tecnologici di pubblica utilità inerenti depuratori, isole ecologiche, passi/acquedotti, metanodotti, impianti per la produzione ed il trasporto di energia.
3. Per quanto riguarda i parametri edilizi questi sono regolati dalle vigenti norme in materia e da necessità di ordine tecnico. Gli interventi edilizi ammessi sulle strutture esistenti sono: - manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro - risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - sostituzione edilizia, nonché i necessari ampliamenti ai fini igienico-sanitari e funzionali.
4. Sulle reti tecnologiche aventi rilevanza sovra-comunale sono ammessi gli interventi stabiliti dai piani di settore dello Stato, della Regione Toscana, della Provincia, purché siano previste idonee misure:
 - a. per mitigare l'inquinamento prodotto in fase di realizzazione e di funzionamento degli impianti;
 - b. per mitigare l'impatto visivo dei manufatti e delle costruzioni di servizio.
5. Nel territorio rurale sono ammessi i seguenti interventi di adeguamento e/o di nuova costruzione delle infrastrutture, solamente se indispensabili per esigenze non altrimenti soddisfacenti:
 - a. infrastrutture di difesa del suolo, di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica e simili;
 - b. impianti tecnologici a rete e puntuali, ivi compresi gli allacciamenti alle medesime;
 - c. piste frangifuoco, di esbosco e di servizio forestale e punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi.

Art. 97 ***Aree per la sosta privata di interesse per la qualità insediativa***

1. Le aree per la sosta privata possono avere interesse per la collettività data la loro funzione di supporto alle attività ancorché private.
2. Esse non concorrono allo standard dei parcheggi pubblici, ma aumentano la funzionalità urbana.
3. Può essere siglata apposita convenzione con il Comune per il loro utilizzo anche a rotazione temporale per le diverse attività nel contesto, e anche a pagamento.
4. Sono prescritte sistemazioni, quali alberature, pavimentazioni drenanti, sistemi per l'ombreggiatura, sbarre.

Art. 98 Verde pubblico e parcheggi pubblici

1. Sulle tavole del “*Territorio rurale*” (scala 1:10.000) e del “*Territorio urbano*” (scala 1:2000) sono graficizzati con sigla apposita i verdi esistenti e di progetto (v – v*) e i parcheggi pubblici esistenti (p) e di progetto(p*), i verdi storici (vs).
2. Le zone destinate a verde pubblico comprendono aree anche attrezzate destinate al gioco dei bambini, alla sosta degli adulti, al gioco degli animali domestici etc..
3. Sull’intero territorio comunale per la realizzazione di nuovi alloggi di cui all’Allegato 1, è stabilito uno standard complessivo, comprensivo di verde pubblico e parcheggi pubblici, pari a 25 mq ad abitante, articolato in 6 mq di parcheggio e 19 mq di verde. Diverse quantità sono stabilite dalle schede relative ai comparti di intervento.
4. In applicazione del principio di perequazione stabilito dal presente Regolamento, è possibile al momento della presentazione del progetto di comparto c, *at o iru* proporre, da parte del privato, anche in alternativa o in aggiunta a quanto già disposto nella relativa scheda di intervento, la realizzazione, o il pagamento ai fini della realizzazione, di verde pubblico o parcheggio pubblico che, in quanto nelle vicinanze, risultino migliorativi della funzionalità dell’intervento, o, se non in vicinanza, siano compresi nel bilancio funzionale dell’utoe in cui si situa.
5. Nelle aree di verde pubblico e di parcheggio pubblico sono ammessi arredi urbani, opere d’arte, e manufatti (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, punti ristoro, percorsi pedonali coperti, percorsi ciclabili, recinzioni, strutture in materiale leggero quali tensostrutture, vele di copertura etc., chioschi, servizi complementari per attrezzature sportive di cui alla sottoc. 3.03, allestimenti per spettacoli all’aperto e manifestazioni, etc.) funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell’area.
6. Qualora i parcheggi pubblici siano a confine con aree edificate o da edificare ai sensi del presente R.U. dovrà essere realizzato un adeguato filtro con vegetazione schermante.
7. Sono individuate con apposita sigla le aree a verde di pregio storico-architettonico. Per tali aree è prescritto il mantenimento del disegno e della consistenza vegetale originaria. Sono ammessi interventi finalizzati a favorire la fruizione quotidiana. Nelle suddette aree sono vietate le costruzioni di qualsiasi tipo.
8. Gli interventi si attuano mediante intervento diretto o progetto di opera pubblica. Gli interventi di iniziativa privata sono condizionati alla sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca fasi di realizzazione e modalità di gestione.
9. Disciplina urbanistico commerciale: nelle aree a verde pubblico potranno essere realizzate con permesso di costruire convenzionato, strutture temporanee ancorate al suolo che potranno ospitare esercizi commerciali di vicinato. A tale fine è consentito l’allacciamento agli impianti di presa d’acqua, scarico, elettricità, purché realizzati con attacchi smontabili. Alla cessazione delle attività dovrà essere garantita la rimozione delle strutture e il ripristino delle condizioni naturali del sito.

Art. 99 *Piste e percorsi ciclabili*

1. La rete di percorsi e piste ciclabili è graficizzata dal presente Regolamento Urbanistico nelle tavole del “*Territorio rurale*” (scala 1:10.000) e del “*Territorio urbano*” (scala 1:2000)
2. I percorsi ciclabili sono interdetti ai veicoli a motore, fatta eccezione per i mezzi di soccorso e per quelli necessari per gli interventi di manutenzione.
3. La loro definizione è affidata ai progetti esecutivi.

Art. 100 *Opere idrauliche*

1. Nelle aree contrassegnate con la sigla “oi” valgono le norme di cui al Titolo II Capo IV art. 33.
2. All’interno di queste aree non sono ammesse nuove previsioni urbanistiche di carattere insediativo.
3. La definizione delle opere idrauliche è affidata ai progetti esecutivi.

Art. 101 *Linee e reti per la distribuzione dell’energia, per la telecomunicazione e la telefonia mobile, etc*

1. Ai fini dell’applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si assumono le seguenti definizioni:
 - Elettrodotto: insieme delle linee elettriche (in ogni loro componente: conduttori o cavi, sostegni isolatori e ogni altro accessorio), delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione;
 - Alta tensione: tensione superiore a 30 kV;
 - Media tensione: tensione compresa tra 1 e 30 kV;
 - Bassa tensione: tensione inferiore a 1 kV;

1.1. Distanze dagli elettrodotti

I fabbricati da adibire a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni che comportino la permanenza prolungata di persone (maggiore a 4 ore/giorno) non possono essere realizzati, secondo i disposti delle leggi nazionali e regionali in materia e a seguito di studi specifici eseguiti da ARPAT, a distanze inferiori a quelle sotto indicate dalle linee elettriche aeree esterne:

Linea	Semilarghezza fascia a 3 μ T (m)	Semilarghezza fascia a 0,4 μ T (m)
380 kV n. 312 “Acciaiole-Rosen”	42	51,5
132 kV n. 532 “Livorno Marzocco-Rosignano	22	27,5

132 kV n. 574 "Rosignano-Cecina"	18	21
Linea	Semilarghezza fascia a 3 μ T (m)	Semilarghezza fascia a 0,4 μ T (m)
132 kV "Livorno FS-Bolgheri FS con derivazione per Rosignano FS"	16	< 16
132 kV "Livorno-Larderello"	16	< 16

1.2. Il territorio posto all'interno delle fasce ministeriali può essere utilizzato per manufatti ed attività che non comportino una permanenza prolungata delle persone: parcheggi, garage, depositi, locali tecnici ove ammessi, attività agricola, etc.

1.3. In ogni progetto di edificabilità interno anche parzialmente alla fascia ministeriale (a 3 μ T (m)) dovrà essere presentata specifica valutazione dei valori di esposizioni. Per progetti che riguardino abitazioni o altra tipologia di edifici che comportino un soggiorno superiore a 4 ore/giorno, interni anche parzialmente alla fascia a 0,4 μ T (m), dovrà essere presentata specifica valutazione dei valori di esposizione.

1.4. La progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di elettrodotti esistenti, deve essere subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai limiti di esposizione e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo magnetico.

1.5. E' comunque prescritta l'inedificabilità assoluta (comprensiva di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti) all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta e media tensione esistenti.

1.6. All'interno delle suddette fasce le modifiche delle forme di utilizzazione e/o della destinazione d'uso degli edifici esistenti comportanti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) sono ammesse solo a condizione che sia preventivamente verificato il rispetto degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti dagli elettrodotti.

2. La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori paesaggistici e storici.

2.1. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, si definiscono aree idonee all'installazione degli impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione, pubblici o di pubblico interesse le rotatorie stradali e i parcheggi di ampie dimensioni, le aree agricole, preferibilmente in adiacenza ai centri abitati e/o alle arterie di grande traffico, nonché le aree agricole residuali.

2.2. E' vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido, carceri e relative pertinenze; nelle aree del demanio marittimo; nei parchi e aree di pregio paesaggistico salvo quanto ammesso all'art. 28 delle presenti norme; nei tessuti di valore storico architettonico e urbanistico "a", "b", "c" salvo

l'introduzione di soluzioni tecnologiche tali da mitigare l'impatto visivo. La verifica della soluzione tecnologica proposta, da valutare per l'inserimento nel programma comunale degli impianti, è eseguita dalla Commissione Edilizia o dalla Commissione del Paesaggio.

2.3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, in ottemperanza a quanto disposto dai precedenti commi, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

2.4. E' ammessa l'installazione di antenne sui tetti purché tali antenne siano di dimensione modesta e scarsa visibilità.

2.5. E' ammessa la sostituzione di antenne e impianti esistenti anche tramite demolizione e successiva ricostruzione in altro sito se l'intervento è migliorativo delle condizioni di salute, se diminuiscono in tal modo le condizioni di inquinamento elettromagnetico, se l'intervento concorre alla riqualificazione dei degradi ambientali e paesaggistici.

Art. 102 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili - FER

A) CARATTERI GENERALI:

A1) Definizioni

1. Si definiscono impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili gli impianti solari termici, quelli fotovoltaici, quelli eolici, quelli a biomassa, quelli a biogas, e quanti altri utilizzino risorse definibili "rinnovabili" per loro caratteristica intrinseca.

2. Salvo quanto stabilito dal DM 19 febbraio 2007 si definiscono in linea generale:

- impianti integrati architettonicamente: gli impianti progettati unitamente con l'intervento edilizio che sostituiscono i materiali di rivestimento di tetti, coperture, facciate di edifici avendo quindi la stessa inclinazione e funzionalità architettonica;

- impianti parzialmente integrati architettonicamente: gli impianti progettati anche come elementi autonomi rispetto al progetto architettonico, ma che comunque sono inseriti parallelamente alle superfici verticali e alle coperture,

- impianti non integrati tutte le altre tipologie di impianto incluse quelle posizionate a terra.

- centrali fotovoltaiche solari: impianto che utilizza dei moduli fotovoltaici per convertire direttamente la luce solare in energia elettrica tramite l'effetto fotovoltaico.

3. Si definiscono in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;
- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo;
- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente e cederla alla rete elettrica nazionale.

A2) criteri generali e particolari disposizioni:

1. Per tutte le tipologie di impianti da installare, si dovranno osservare i seguenti criteri generali, fatto salvo quanto diversamente stabilito da leggi e regolamenti emanati in attuazione delle Linee Guida:

- la connessione alla rete elettrica esistente deve avvenire con linee interrato, salvo che non sia dimostrata la reale impossibilità tecnica;
- nelle aree a rischio idraulico, così come individuate negli elaborati cartografici e normativi del presente Regolamento urbanistico vigente, per la realizzazione dei suddetti impianti è prescritta la elaborazione di uno studio idrologico-idraulico di fattibilità che stabilisca eventuali opere e interventi necessari per la messa in sicurezza, fermi restando i divieti e le condizioni stabiliti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
- sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e dei centri storici;
- sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei centri storici nel loro valore d'insieme;

2. La realizzazione di qualunque impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili, soggetto ad autorizzazione unica è condizionato alla stipula di un'apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, al fine di disciplinare:

- gli obblighi di ripristino e riqualificazione ambientale posti a carico dei soggetti attuatori;
- le modalità di realizzazione dell'impianto e delle eventuali opere connesse sia in fase di realizzazione sia in fase di esercizio;
- le eventuali opere di interesse pubblico da porre a carico dei soggetti attuatori.

3. Tutti gli interventi necessari per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili nelle aree di speciale valore di natura urbanistica, paesaggistica, ambientale, idrogeologica, sismica etc., sono subordinati ai relativi atti di assenso, autorizzazioni o nulla osta, quali autorizzazioni ambientali, paesaggistiche, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute o della incolumità, obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

B) TIPOLOGIE IMPIANTI

B1) Impianti fotovoltaici e solari termici

1. In riferimento a quanto disposto dall'art. 34 bis della disciplina del P.I.T.

avente valore di Piano Paesistico regionale, sono ammessi su tutto il territorio comunale i seguenti impianti:

- impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;
 - impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendali
2. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dagli atti regionali in attuazione delle Linee Guida nazionali.
 3. L'impianti di produzione di energia elettrica mediante "centrali fotovoltaiche solari", sono collocabili esclusivamente nel tessuto a prevalente carattere industriale ed artigianale. E' vietata l'installazione di centrali fotovoltaiche in area agricola.

B2) Impianti a Biomasse

1. Gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, non sono ammessi.

B3) Impianti Eolici

1. Gli impianti eolici non destinati all'auto consumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, non sono ammessi.
2. Su tutto il territorio rurale sono ammessi impianti micro/minieolici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, salvo quanto disciplinato all'art. 29 delle presenti norme.
3. Ogni adeguamento della presente disciplina a disposizioni statali o regionali emanate successivamente all'entrata in vigore del presente articolo è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Art. 103 Rete escursionistica

1. Il presente Regolamento individua sulle tavole IE "Itinerari escursionistici" la rete escursionistica, costituita da strade, tracciati e sentieri percorribili a piedi, in bicicletta e/o a cavallo, e comprensiva di aree attrezzate per la sosta (normate all'art. 28, c. 3 delle presenti norme).
2. Non è consentito l'impermeabilizzazione del terreno e il traffico motorizzato se non ai mezzi di soccorso, per le opere di manutenzione e per interventi di protezione civile sui tracciati e sentieri di cui al c. 1 all'interno delle aree Anpil, Valle del Chioma, Parco dei Monti Livornesi, S.I.R. Monte Pelato, Riserva Statale Tomboli di Cecina.
3. Sono ammessi gli interventi previsti agli artt. 28, 82 delle presenti norme.

CAPO IV REGOLE PER LE ATTIVITA' ESTRATTIVE

Art. 104 *Aree per attività estrattive attive e aree per attività estrattive dismesse*

1. Ai sensi della normativa vigente in materia, sono individuate aree per attività estrattive attive e aree per attività estrattive dismesse, identificate in rapporto con il DM 1444/1968 come zone omogenee E agricole.

2. Le aree per attività estrattive attive sono articolate come segue:

2.1. "E4a" sottozona dove è ammessa la nuova escavazione congiunta ad operazioni di ripristino ambientale.

Il progetto di coltivazione dovrà tener conto delle caratteristiche fisico meccaniche dei materiali estratti e dovrà essere congruente con i caratteri morfologici dell'area di cava senza mai prescindere dall'obiettivo finale del procedimento di recupero.

Il progetto di coltivazione dovrà contenere specifiche valutazioni ed indicazioni relative agli aspetti geomorfologici, botanici, idrogeologici e paesaggistici.

In particolare, la coltivazione dovrà essere realizzata dall'alto verso il basso per fette o gradoni discendenti.

Dovrà essere dimostrata e garantita la stabilità delle scarpate sia provvisorie che finali.

In ogni fase della coltivazione dovrà essere garantita la regimazione delle acque superficiali mediante fosse di guardia che convogliano le acque verso ricettori naturali esistenti.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta anche alla regimazione delle acque sotterranee eventualmente intercettate durante la coltivazione evitando che queste possano venire a giorno sui fronti di scavo e favorire quindi fenomeni di instabilità.

Nel programmare le fasi di scavo si dovrà tener conto della morfologia finale prevista che dovrà essere il più possibile congruente con i caratteri morfologici peculiari della zona e tale da garantire la fondamentale continuità percettiva dal paesaggio interessato.

I fronti di scavo a cielo aperto, qualora coltivati a gradoni, dovranno essere rettificati in modo che il profilo finale sia rappresentato da un'unica superficie a pendenza uniforme compatibile con le caratteristiche geotecniche dei terreni.

Qualora la coltivazione procedesse a fossa dovrà essere previsto il riempimento della depressione prodotta fino a completo colmamento, tenendo conto della vocazione finale dell'area.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla localizzazione della discarica di cava.

In considerazione delle scadenti proprietà meccaniche di questi terreni una volta rimaneggiati, lo stoccaggio dovrà avvenire in aree morfologicamente

stabili dove siano realizzati interventi ed opere atti a garantire la stabilità della discarica privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica.

In relazione alla colmatatura delle aree in depressione, è ammesso, nell'ambito del recupero dell'area, lo stoccaggio di materiali inerti come classificati dalle normative vigenti in materia e l'installazione di eventuali impianti di riciclaggio secondo le modalità e le condizioni dettate da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

E' ammessa altresì l'installazione di impianti produttivi aventi finalità di prima o seconda lavorazione dei materiali estratti o comunque complementari all'attività di cava e, compatibili con il ripristino.

Le aree di coltivazione dovranno essere mantenute in sicurezza e non dovranno costituire stati di pericolo per chiunque.

Dovrà essere provveduto al mantenimento in condizioni di agibilità delle eventuali strade vicinali esistenti all'interno dell'area.

L'esercizio di tale attività è subordinato al rilascio da parte dell'Amministrazione comunale di autorizzazione ai sensi delle disposizioni di legge.

Gli accessi alla viabilità pubblica dovranno essere curati e predisposti in modo tale che la movimentazione dei mezzi di cava non costituisca situazioni di pericolo. L'accesso dovrà garantire spazi di manovra atti alle necessità, una visibilità su ambo i lati della viabilità principale di almeno ml 150,00 e raggi di curvatura di ml 40,00.

I progetti dei piani di coltivazione dovranno prevedere delle aree di rispetto della viabilità pubblica di almeno ml 30,00.

Nella convenzione tra ditta escavatrice e Comune saranno stabilite le modalità e gli adempimenti, così come stabilito dalle leggi vigenti in materia, vincolanti la ditta escavatrice al mantenimento in stato di efficienza della viabilità pubblica che interessa la cava e l'attività estrattiva che vi viene svolta.

2.2. "E4b" *sottozona dove è necessaria la conservazione della forma dei luoghi integrata con interventi di rimodellamento ed operazioni di bonifica e ripristino ambientale*

In questo ambito non è ammessa l'apertura di nuove cave né l'ampliamento della cava esistente.

E' consentita l'escavazione solo per la messa in sicurezza di motivate situazioni di instabilità locale e la movimentazione di materiali finalizzata al recupero morfologico e idrogeologico.

Sono permessi quegli interventi e quelle opere tra cui anche interventi di regimazione idraulica necessari ad eliminare situazioni di instabilità e di risanamento dei luoghi allo scopo di favorire la rinaturalizzazione di queste aree.

E' ammesso, nell'ambito del recupero dell'area, lo stoccaggio di materiali inerti, come classificati dalle leggi vigenti in materia, nelle zone in depressione da colmare e l'installazione di eventuali impianti di riciclaggio

secondo le modalità e le condizioni dettate da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

2.3. "E4c" *sottozona di rispetto del Botro Torricchi*

In tale ambito non è consentita l'escavazione.

Dovranno essere previsti gli interventi di regimazione idraulica necessari a salvaguardare l'idrografia superficiale qualora si voglia realizzare una viabilità di collegamento con la stessa area estrattiva che si trova in continuità nel Comune di Collesalvetti.

In tal caso, il progetto dovrà essere corredato da uno studio idrologico-idraulico esteso al bacino imbrifero del Botro Torricchi per il calcolo della portata di massima piena con tempo di ritorno centennale. In questo ambito va conservata la principale vegetazione ripariale.

2.4. "E4d" *Sottozona dove è ammessa la nuova escavazione con conseguente realizzazione di aree, attrezzature di supporto e operazioni di ripristino ambientale*

Ambito in cui è ammessa la prosecuzione dell'attività estrattiva previa approvazione ed autorizzazione di specifico progetto di coltivazione corredato da tutti gli elaborati di cui alla LR n. 78/98 e succ. mod. e int., nonché quanto eventualmente richiesto per casi specifici dall'Amministrazione comunale, ai fini della salvaguardia ambientale. Il progetto di coltivazione dovrà essere redatto con i contenuti di cui all'ambito E4a).

In particolare nel progetto dovranno essere precisate:

- le caratteristiche dell'assetto morfologico di tutta l'area a fine escavazione, con la valutazione della stabilità delle scarpate risultanti dall'attività estrattiva; le fasi di ripristino ambientale che minimizzino, con piantumazioni ed altri accorgimenti l'impatto risultante dall'attività estrattiva, l'assetto idraulico con le opere relative alla corretta regimazione delle acque di superficie.

Nell'ambito potranno essere realizzate aree ed attrezzature a supporto dell'attività estrattiva, quali aree da destinare a servizi di cantiere, insediamenti mobili di supporto alla sicurezza degli addetti, aree da destinare a piazzali per il deposito temporaneo, viabilità di cantiere, aree da destinare ad impianti di 1^a e 2^a lavorazione al servizio della cava (DPGR 23 febbraio 2007 n. 10/r) e in ampliamento all'area industriale- artigianale esistente.

Il progetto di coltivazione, oltre a contenere le modalità di risistemazione ambientale e funzionale dell'ambito, dovrà valutare le problematiche inerenti la viabilità, dovrà indicare le aree dove, al termine dell'attività estrattiva saranno mantenuti gli impianti di lavorazione che costituiranno ampliamento agli impianti esistenti nell'area industriale – artigianale limitrofa.

Nel progetto dovrà essere previsto il nuovo accesso dalla strada provinciale all'area industriale a servizio dell'attività estrattiva.

La convenzione da stipularsi con l'Amministrazione comunale dovrà definire anche i nuovi aspetti infrastrutturali che saranno a carico dell'esercente.

3. Le aree per attività estrattive dismesse sono articolate come segue:

“E4.1” aree estrattive dismesse con presenza di specie endemiche di interesse conservazionistico (L.R. 56/2000)

“E4.2a” area estrattiva dismessa soggetta a recupero ambientale tramite piantumazione di vegetazione autoctona

“E4.2b” area estrattiva dismessa soggetta a opere di recupero per la realizzazione di ambiti di sosta a servizio degli itinerari escursionistici

3.1. Nelle aree per attività estrattive dismesse è ammesso il recupero ambientale finalizzato alla ricostituzione del manto vegetale anche mediante rimodellamento del terreno e/o creazione di barriere di protezione nella documentata impossibilità di ripristino vegetazionale.

E' ammesso altresì anche il recupero ambientale per finalità didattiche e scientifiche, sportive, ludiche, pubbliche e/o private.

Gli interventi di recupero ambientale dovranno favorire l'integrazione “naturalistica del territorio” con la destinazione d'uso finale.

Gli obiettivi prioritari del recupero ambientale devono essere:

- garantire la stabilità dei luoghi;
- controllo delle acque superficiali, attraverso un insieme di opere di regimazione delle acque quali analette, muri drenanti, tombini di raccolta;
- miglioramento delle condizioni di stabilità superficiali.

Il recupero dovrà avvenire sulla base di un progetto che sia elaborato con tecniche di ingegneria ambientale. L'attuazione degli interventi potrà avvenire previa stipula di convenzione da trasciversi nei pubblici registri. Tale convenzione dovrà individuare le opere e gli interventi nonché le modalità di attuazione del progetto di recupero.

CAPO V REGOLE PER LE AREE DEMANIALI MARITTIME E LE AREE ADIACENTI

Art. 105 *Disciplina degli ambiti demaniali marittimi*

1. Il presente regolamento contiene apposita componente I del quadro conoscitivo relativa al “Demanio marittimo” e specifiche norme nell’Allegato 5.

CAPO VI REGOLE SPECIFICHE PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE NELLE UTOE – REGOLE DI LUOGO

Art. 106 *Efficacia*

1. Le presenti disposizioni specifiche per la gestione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente nelle utoe integrano quanto già normato in via generale nei precedenti articoli.

2. In caso di difformità fra le disposizioni generali e quelle specifiche, e di difformità fra le presenti norme e le indicazioni grafiche sulle tavole, prevalgono le presenti disposizioni specifiche.

Art. 107 *Utoe 1 “Della pianura bonificata”*

1. Caratterizzano questa utoe la permanenza ancora leggibile della maglia insediativa dell’appoderamento storico di Vada, un patrimonio edilizio di valore ambientale e paesaggistico, in parte di specifico valore storico-architettonico, con presenza di opere agrarie minori.

Vi è una forte presenza di corridoi infrastrutturali e dei rispettivi vincoli: elettrodotti, viabilità primaria e svincoli (Aurelia, S 206, ferrovia).

2. L’utoe è fortemente caratterizzata in senso agricolo produttivo, con parziali forme diverse di sfruttamento del territorio legate alle attività turistiche.

Questa caratteristica deve essere mantenuta anche attraverso il recupero, a fini residenziali e/o turistico ricettivi, degli edifici esistenti non più utilizzati ai fini agricoli.

Art. 108 *Utoe 2 “Della costa urbana e turistica”*

1. Nell’utoe sono comprese parte delle pianure bonificate tagliate dall’unità territoriale di Collemezzano dal passaggio della ferrovia.

La costa sabbiosa è molto gravata dal turismo estivo balneare.

Vi sono compresi il centro abitato di Vada, l’insediamento turistico della Mazzanta, il porto industriale e l’area industriale Solvay.

2. Sono sempre ammessi gli interventi di messa in sicurezza idraulica.

3. Centro abitato Polveroni

Nel patrimonio edilizio esistente, oltre agli interventi previsti nei singoli tessuti urbanistici sono ammessi:

- incremento della sup. di vendita (fino a mq. 250) per le attività commerciali esistenti senza che necessiti di adeguamento delle sup. di parcheggio;
- il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettivo (cat. 4.01) anche mediante incremento volumetrico una tantum (addizione volumetrica) su immobili che già parzialmente hanno una destinazione diversa dal residenziale. L'addizione potrà essere attuata sulle porzioni dell'immobile aventi altezza di un piano fuori terra ai fini di una riorganizzazione funzionale anche interna con modifiche agli elementi verticali non strutturali. L'incremento volumetrico non dovrà causare modifiche ai profili dei tetti e dovrà preferibilmente essere ubicato nelle parti laterali e/o retrostanti rispettando i caratteri del tipo edilizio nel quale si colloca;
- il cambio di destinazione d'uso in immobili esistenti da residenziale in turistico ricettivo (cat. 4.01) anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia (modesti ampliamenti finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie, per il superamento delle barriere architettoniche, per la dotazione di servizi - ristrutturazione interna fino allo svuotamento dell'edificio). In caso di ampliamento sono ammessi, nei prospetti privi di unitarietà compositiva, interventi volti al miglioramento tipologico e formale. Tali interventi non devono comportare la modifica sostanziale o l'introduzione di nuove urbanizzazioni a rete.

Negli immobili esistenti, ove al piano terra sia presente l'attività di ristorazione, è ammesso l'ampliamento della stessa fino ad un max del 20% della superficie calpestabile ai fini di una migliore organizzazione degli spazi. Tale ampliamento dovrà essere attuato prioritariamente attraverso la chiusura di porticati, logge e androni non condominiali. Contestualmente dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'immobile e dell'area di pertinenza.

4. Centro abitato Mazzanta:

Nel patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale sono vietati gli interventi di cui alla categoria di intervento R8 e il frazionamento di unità residenziali esistenti nell'area perimetrata nella Tav TU 13.

L'intervento di frazionamento di unità residenziali esistenti è ammesso alle seguenti condizioni:

- deve risultare compatibile con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento;
- le unità abitative derivate devono essere in numero massimo di 2; con sup.utile netta min. di mq. 45;
- deve essere garantita una dotazione minima di un posto auto all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio per ogni nuova unità immobiliare residenziale realizzata oltre a quella originaria, ancorchè frazionata. E' vietata la monetizzazione dei posti auto privati.

E' vietato il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari poste al Piano terra di edifici esistenti verso la categoria d'uso 1 residenziale al fine di creare nuove unità residenziali..

Art. 109 **Utoe 3 “Della città di mare e di fabbrica”**

1. E' il “paese nuovo” nato intorno alla fabbrica Solvay e di tale origine mantiene sia la presenza industriale sia la maglia urbana delle residenze e dei servizi. In particolare qualifica il tessuto la presenza del Villaggio Solvay, che solo in parte è stato oggetto di ampliamenti. Le più recenti espansioni ne hanno quasi completamente saturato il suolo libero, secondo un modello a macchia d'olio e ad alta densità.

2. Il frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti è ammesso, nei tessuti urbanistici ove presente e negli immobili censiti all'allegato 3, purché non vietato nella scheda o dalla categoria di intervento.

3. Nei tessuti compresi tra la ferrovia e il mare è ammesso il frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti a condizione che risulti compatibile con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e strutturali dell'edificio e che le unità abitative derivate siano in numero massimo di 3.

4. Zona Caletta aree comprese tra Botro Iurco, ferrovia, Botro Grande e via Lungomonte

Nel patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale è vietato l' intervento di cui alla categoria di intervento R8.

Il frazionamento di unità residenziali esistenti è vietato nell' area perimetrata nella Tav TU 8.1.

E' vietato il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari poste al Piano terra di edifici esistenti verso la categoria d'uso 1 residenziale al fine di creare nuove unità residenziali.

Art. 110 **Utoe 4 “Della città storica”**

1. Centro Urbano

Ai fini di riqualificare il patrimonio edilizio esistente a destinazione produttiva (cat. 2 sottocategoria 2.02 e 2.03) è ammesso il recupero, tramite interventi R1, R2, R3, R4, R5 e ristrutturazione urbanistica.

2. Centro storico

Negli edifici produttivi a un solo piano, è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative nell'intera volumetria, in deroga alle limitazioni dell'art. 49 delle presenti norme, e alle destinazioni d'uso presenti nei singoli tessuti, al fine di migliorare la qualità insediativa del centro storico e trasferire attività improprie.

Nel centro storico, le insegne, le decorazioni, gli elementi di arredo e di segnaletica dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici del contesto. Non sono ammesse le insegne pubblicitarie a bandiera, salvo disposizioni normative di settore.

Devono essere conservate le insegne, gli elementi di arredo urbano e gli allestimenti degli esercizi pubblici e commerciale di interesse storico e culturale.

3. Negli interventi previsti ai commi 1 e 2 dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard di parcheggio privato.

Art. 111 Utoe 5 “Della costa alta e dei boschi”

1. Dominano le aree boscate e il valore diffuso di un ambiente sufficientemente integro nei suoi caratteri naturalistici, ambientali e paesaggistici.

Castiglioncello, nella parte sud dell’utoe, costituisce l’ambito urbano consolidato. Nella parte settentrionale dell’abitato questo si è sviluppato aggredendo la collina e configurando, con la grande viabilità che qui passa, ambiti di frangia urbana degradata.

A nord, sulla punta settentrionale della valle del Chioma, si trova un nucleo di recente edificazione a uso turistico – residenziale.

2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Nel patrimonio edilizio esistente, ad uso residenziale, sottostante la Ferrovia, è vietata la categoria di intervento: R8.

Nel patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale, è ammesso, ove risulti compatibile con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e strutturali dell’edificio oggetto di intervento, il frazionamento di unità immobiliari residenziali, alle seguenti condizioni:

- nei tessuti compresi tra la ferrovia e il mare le unità abitative derivate, in **numero massimo di 2** con sup. netta min. di mq. 45;
- nei tessuti urbanistici compresi tra la ferrovia e la collina le unità abitative derivate, in **numero massimo di 3** con sup. netta min. di mq. 45;
- dovrà essere garantita una dotazione minima di un posto auto all’interno dell’area di pertinenza dell’edificio per ogni nuova unità immobiliare residenziale realizzata oltre a quella originaria, ancorchè frazionata. E’ vietata la monetizzazione dei posti auto privati nei tessuti compresi tra la ferrovia e il mare.

E’ vietato il frazionamento di unità immobiliari residenziali nei tessuti urbanistici “a”, “b” e “d” e nel tratto di centro urbano che va dal Botro Quercetano, in Castiglioncello, alla loc. Chioma fatto comunque salvo quanto previsto da specifiche norme di tessuto urbanistico.

Negli immobili esistenti ove sia presente al piano terra attività di ristorazione sono ammessi gli interventi di cui all’art. 58 anche in deroga alle destinazioni d’uso presenti nei singoli tessuti. Gli ampliamenti dovranno essere attuati prioritariamente attraverso la chiusura di porticati, logge e androni non condominiali.

3. Insegne

Le insegne, le decorazioni, gli elementi di arredo e di segnaletica dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici del contesto. Non sono ammesse le insegne pubblicitarie a bandiera, salvo disposizioni normative di settore.

Devono essere conservate le insegne, gli elementi di arredo urbano e gli allestimenti degli esercizi pubblici e commerciale di interesse storico e culturale.

4. Aree comprese tra Castiglioncello e Chioma delimitate dalla SP n. 39 via Aurelia lato mare

Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettivo categoria 4.01.

Art. 112 *Utoe 6 “Dei centri storici collinari”*

Sono le aree di media collina ove si trovano i centri di antico impianto di Gabbro, Nibbiaia e Castelnuovo M.dia., le aree boscate si alternano alle zone a colture erbacee e arboree. Nella punta nord di Calafuria la collina diventa alta e prevale il bosco.

1. Nelle aree del territorio rurale, individuate dal presente R.U. come aree a tipologia produttiva ad esclusiva funzione agricole E1, è ammessa l'attività di agricampeggio disciplinata dalle leggi vigenti in materia.

2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Negli immobili esistenti ove sia presente al piano terra attività di ristorazione sono ammessi gli interventi di cui all'art. 58 anche in deroga alle destinazioni d'uso presenti nei singoli tessuti. Gli ampliamenti dovranno essere attuati prioritariamente attraverso la chiusura di porticati, logge e androni non condominiali.

All'interno del centro urbano, negli edifici produttivi a un solo piano, è ammessa la realizzazione di n. 1 nuova unità abitative nell'intera volumetria, in deroga alle limitazioni dell'art. 49 delle presenti norme, e alle destinazioni d'uso presenti nei singoli tessuti, al fine di migliorare la qualità insediativa e trasferire attività improprie.

3. Centri storici

Nel centro storico, le insegne, le decorazioni, gli elementi di arredo e di segnaletica dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici del contesto. Non sono ammesse le insegne pubblicitarie a bandiera, salvo disposizioni normative di settore.

Devono essere conservate le insegne, gli elementi di arredo urbano e gli allestimenti degli esercizi pubblici e commerciale di interesse storico e culturale.

Art. 113 *Utoe 7 “Delle terre nude, dei filari e delle case sparse”*

1. Vi convivono componenti e risorse diverse e a volte contrastanti: la dolcezza del paesaggio di bassa e media collina con campi aperti, filari e case sparse, l'asprezza delle terre nude e le presenze intrusive di elettrodotto e viabilità primaria, nonché della discarica e della cava. Tuttavia rappresenta un ambito territoriale da poter trattare unitariamente, da conservare e adattare alle presenze della discarica e della cava.

2. Nel territorio rurale, nelle aree agricole E1 e E2, sono ammessi allevamenti intensivi avicoli solo tramite restauro e ristrutturazione da R1 a R4 di edifici esistenti, purché siano rispettate condizioni di compatibilità con il contesto in ordine a tutela ambientale, inserimento paesaggistico, accessibilità, salubrità e non vicinanza a residenze. Tramite demolizione e ricostruzione tali attività possono essere rilocalizzate ove necessario per allontanarsi da eventuali edifici esistenti.

3. Cambi di destinazione d'uso

Gli annessi agricoli non più funzionali all'attività agricola esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico (08/05/2007) possono essere riconvertiti per usi commerciali (categoria 3, eccetto le sottocategorie 3.01.01, 3.02.01, 3.04) e artigianali (categoria 2 sottocategoria 2.03). Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 88 escluso R7.

4. Loc. Il Mulino

E' ammessa la permanenza delle attività esistenti.

Sono ammessi per la R.S.A. esistente:

- gli interventi di cui alle categorie previste all'art. 88;
- la categoria d'intervento R8;
- l'ampliamento per ulteriori 10 camere dell'attività, mediante intervento diretto. L'intervento dovrà rispettare i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio; dovrà essere presentato atto d'obbligo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile per un minimo di 10 anni dalla stipula.

5. Discarica Scapigliato, area “n9”

Sono ammesse attività complementari, di ricerca e/o di filiera collegate all'attività di discarica oltre a tutte le attività legate alla discarica. E' ammessa, all'interno della discarica, la realizzazione di impianti per la produzione di energia.

La realizzazione di impianti sia per le attività di cui sopra che per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili è consentita sia ad enti e soggetti istituzionalmente competenti che a soggetti privati. Ove il soggetto attuatore/gestore non sia un ente pubblico la realizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo a garanzia della corretta gestione e manutenzione dell'impianto.

TITOLO V DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI COMPLETAMENTO, DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELLE TRASFORMAZIONI

CAPO I INTERVENTI

Art. 114 Interventi di completamento (c), riqualificazione urbana (iru), trasformazione (t)

1. Ai fini della determinazione della disciplina delle trasformazioni di cui alla legge vigente in materia, con i contenuti di cui all'Art. 2, comma Parte Seconda della presente normativa, il Regolamento Urbanistico individua per ogni UTOE le azioni di trasformazione ammesse in coerenza e conformità col Piano Strutturale. Le azioni di trasformazione corrispondono ai contenuti del R.U. di cui all'articolo 2 comma 2 lettere a) b) c). Esse possono altresì comprendere gli interventi di cui alle lettere d), e), f) della citata parte 2.
2. Per ogni azione di trasformazione, individuata sulla cartografia del R.U. con sigla alfanumerica progressiva, sono contenuti al presente Titolo i requisiti e le condizioni degli interventi ammessi.
3. Per gli interventi di carattere residenziale le schede dell'allegato n. 1 riportano il numero massimo di alloggi realizzabili, le cui superfici utili nette non potranno essere inferiori a quelle stabilite all'art. 48 né superiori a mq 300.
4. Gli alloggi di cui al comma 3 non possono essere frazionati per 10 anni successivi all'attestazione di abitabilità redatta ai sensi delle normative vigenti in materia.
5. Per gli interventi di completamento "c", di riqualificazione urbana "iru" e di trasformazione "t" dovranno essere realizzati gli standard pubblici e privati previsti nelle schede norma. Ove non espressamente prescritti, dovranno essere rispettati i parametri di cui all'art. 50 e delle leggi vigenti in materia. Negli interventi di trasformazione, completamento e riqualificazione, dove è prevista la modalità di attuazione diretta, è ammessa la monetizzazione degli standard pubblici da destinarsi a parcheggi e verde, qualora l'Amministrazione ritenga non conveniente l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree, che, per esigue dimensioni, o inadeguata localizzazione, o conformazione planimetrica, non risultino idonee agli scopi preposti.
6. Sono prescrittive le quantità (compreso quanto disciplinato ai c. 3 e 4) e le destinazioni funzionali dell'edificazione pubblica e privata, le quantità e le funzioni degli spazi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, le prestazioni richieste all'azione in merito all'inserimento paesaggistico e alla qualità ambientale. Le componenti prescrittive possono essere modificate dagli strumenti attuativi e/o dai progetti comportando variante al R.U. e previa presentazione del progetto preliminare di cui al precedente articolo 11 delle presenti norme, e sempre che esse rispettino i contenuti del Piano Strutturale.

7. Sono indicative, salvo diversa specificazione nella scheda, le distribuzioni insediative all'interno delle aree oggetto delle azioni, le tipologie architettoniche, le indicazioni sui materiali e le sistemazioni esterne.

8. Le componenti indicative possono essere modificate dagli strumenti attuativi e/o dai progetti senza che ciò comporti variante al R.U., e saranno valutate dagli uffici comunali in ordine alla loro motivata efficacia nel miglioramento dell'intervento.

9. Non costituisce variante al RU l'esclusione dal perimetro del comparto, salvo diversa specificazione della scheda, delle aree pubbliche, quando queste siano state in esso ricomprese per mero errore.

10. Nelle schede di cui all'allegato 1, ove presente la destinazione d'uso piccola industria categoria 2.02, artigianato categoria 2.03, direzionale categoria 5, è sempre ammessa la categoria 3 commerciale escluso la media e grande struttura di vendita se non prevista nella specifica scheda.

TITOLO VI NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I PIANI DI ATTUAZIONE E INTERVENTI FATTI SALVI

Art. 115 Piani attuativi approvati e atti autorizzativi rilasciati e interventi fatti salvi dal P.S.

1. Sono fatti salvi e possono aver corso i piani attuativi, i permessi di costruire, le DIA e ogni altro atto autorizzativo, purché adottati, o convenzionati o rilasciati prima dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico (08/05/2007).
2. Le varianti a tali strumenti e atti autorizzativi devono conformarsi alle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico.
3. Il presente Regolamento individua con apposita sigla "V" e perimetra sulle tavole del "Territorio rurale" (scala 1:10.000) e del "Territorio urbano" (scala 1:2000) le aree oggetto di piani attuativi completati o in corso di realizzazione o di definizione procedurale. In caso di difformità tra la cartografia del R.U. e la cartografia dell'intervento fatto salvo, relativamente alla perimetrazione, prevale quanto individuato nella cartografia dell'intervento stesso.
4. L'elenco dei piani attuativi vigenti è contenuto nell'allegato n. 4 alle presenti norme.
5. E' ammessa la modificazione dei piani attuativi vigenti o in corso secondo quanto specificato nella tabella che segue:

UTOE	SCHEDA INTERVENTO	OGGETTO	MODIFICA
3	V8*	Progetto attuativo sottozona FVA (verde pubblico attrezzato) in Rosignano Solvay, Viale Trieste - Lungomare Colombo	Ammettere attività turistica ricettiva con caratteristica simil alberghiera per attività di b&b. Potrà essere realizzato un edificio con 14 posti letto. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di convenzione in cui si vincola l'attività per la durata di 20 anni
3	V6	Piano di lottizzazione sottozona C2 in Rosignano Solvay Loc. I Gambini	Ammettere la realizzazione di una struttura di servizio cat. 6 sottoc. 6.03 eliminando cat. 3 sottoc. 3.03 e cat. 6 sottoc. 6.08

6. La modifica dei Piani/Progetti di cui alla tabella dovrà avvenire con le procedure previste dalla legge vigente in materia.

7. Gli interventi fatti salvi dal Piano Strutturale che non sono stati adottati prima della data di adozione del presente Regolamento (08/05/2007) restano nel dimensionamento del Piano Strutturale medesimo e, per rendersi operativi, sono inseriti nel presente Regolamento Urbanistico o sue varianti successive. Quando inseriti, per essi valgono le regole della decadenza di cui alla legge vigente in materia.

8. La modifica di progetti attuativi convenzionati sono equiparati a interventi diretti previa approvazione di planivolumetrico convenzionato nel caso in cui siano da terminare le opere di urbanizzazione o a interventi diretti convenzionati.
9. Alla scadenza della validità di un Piano/Progetto attuativo di cui all'Allegato 4, agli edifici e agli spazi, pubblici e privati, si applica la disciplina del Regolamento Urbanistico relativa ai tessuti urbanistici individuati su di essi.
9. Ove il R.U. abbia introdotto modifiche ai contenuti di detti P.A., la loro attuazione è ammessa solo per le parti non modificate, mentre per le parti per le quali è stata stabilita una modifica si dovrà procedere tramite variante al Piano/Progetto, in conformità al R.U. vigente.
10. In mancanza di una individuazione di tessuti urbanistici sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente solo interventi di restauro e risanamento conservativo.

CAPO II SALVAGUARDIE

Art. 116 Salvaguardie

1. Fino all'entrata in vigore definitiva del Regolamento Urbanistico, l'ufficio comunale competente sospende:
- ogni determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche qualora riconosca che i loro contenuti sono in contrasto con i contenuti del Regolamento Urbanistico adottato;
 - ogni attività urbanistico edilizia che aumenti i carichi urbanistici in contrasto con i contenuti del Regolamento Urbanistico adottato.

NORME SPECIFICHE

Art. 117 Proprietà comunali

1. Per tutte le aree ed edifici, di proprietà comunale sono ammessi, qualora le caratteristiche storiche, i valori architettonici e le condizioni ambientali e paesaggistiche lo consentano, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamento e ristrutturazioni, nella misura necessaria a rendere i nuovi edifici, quelli esistenti, e gli impianti pubblici funzionali e adeguati alle esigenze di pubblica utilità.
2. Gli edifici non più utilizzati per scopi istituzionali potranno essere utilizzati per edilizia sociale. E' ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza anche con ampliamenti fino al 25% della volumetria esistente.
3. Ai fini della razionalizzazione del patrimonio pubblico e del soddisfacimento di domande di alloggi per edilizia residenziale pubblica sono ammessi, sugli immobili di proprietà comunale, tutte le categorie di intervento previste dalle presenti norme, da R1 a R8. Eventuali nuove unità residenziali derivanti da frazionamento non dovranno rispettare quanto disposto all'art. 48 dalle successive norme di UTOE

in relazione alle dimensioni minime degli alloggi, ma i soli requisiti dimensionali imposti dalle leggi vigenti in materia.

CAPO III NORME FINALI

Art. 118 *Deroghe*

1. Per motivi di interesse pubblico, nonché per comprovati motivi di interesse generale, sono ammesse deroghe, esercitate dal Consiglio Comunale, alle previsioni del Regolamento Urbanistico. L'intervento in deroga può essere assentito ove finalizzato a interessi generali riferiti ad aspetti culturali, sociali, sanitari e relativi all'igiene pubblica, religiosi, di tutela dell'incolumità.
2. Le deroghe possono riferirsi a obiettivi di tipo economico, con particolare riferimento agli aspetti occupazionali, purché di interesse generale. Qualora proposto da soggetti privati, l'intervento in deroga è assoggettato a stipula di atto d'obbligo o convenzione.
3. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso dei manufatti risultanti dalle deroghe di cui al presente articolo senza preventivo atto di assenso del Consiglio Comunale.
4. Non sono ammessi interventi in deroga al Regolamento Urbanistico contrastanti con le condizioni statutarie del Piano Strutturale e/o con vincoli derivanti da specifiche tutele.

Art. 119 *Direttive per la formazione e l'adeguamento dei regolamenti comunali*

1. Nella formazione o nell'adeguamento dei regolamenti comunali previsti dalla legislazione vigente nonché nella predisposizione di specifici strumenti di disciplina riferiti alla totalità o a parti del territorio comunale dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nelle presenti norme del R.U..
2. Nell'adeguamento del Regolamento edilizio si dovrà inoltre introdurre:
 - specifica normativa che preveda agevolazioni e incentivi, nel caso di progetti di nuovi edifici o di recupero di edifici esistenti, impostati e realizzati secondo i principi della bioarchitettura;
 - che l'altezza degli edifici residenziali dovrà essere ricondotta al numero dei piani fuori terra, altezza interpiano ammessa di ml 3,50;
 - che non è considerato piano fuori terra il rialzamento fino a cm 150 dell'estradosso del primo orizzontamento rispetto alla quota della sistemazione esterna di riferimento. Nei casi di terreni in pendenza, tali misure sono da considerarsi medie;
 - che, nel caso di terreno in pendenza, per numero massimo di piani fuori terra, si intende quello riferito ai piani sul lato monte.

Art. 120 ***Norme finali***

1. Fino all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico sono ammesse varianti al PRGC vigente in conformità alle disposizioni del vigente P.S. e salvo conformità alle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico dopo l'esecutività della sua adozione.
2. Nell'atto di approvazione del presente Regolamento dovranno essere recepite le eventuali varianti formate ai sensi del presente articolo se almeno adottate.