

APRILE

2015

ALLEGATO N.T.A.



REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Sindaco

Emilio Bonifazi

Assessore alla Gestione del Territorio

Giancarlo Tei

Dirigente Gestione del Territorio

Marco De Bianchi

Il resp. del servizio Pianif. Urb.

Elisabetta Frati

Il responsabile del procedimento

Rossana Chionsini

Garante della comunicazione

Spartaco Betti

Consulente urbanista - coordinatore

Gianfranco Gorelli

Coordinatori ufficio di piano

Michela Chiti

Ufficio di piano

Alessandro Bisdomini

Letizia Corso

Elena Fredianelli

Silvia Tedeschi

Sistema informativo

LdP GIS- coord. Luca Gentili

Stefano Niccolai

Aspetti progettuali di dettaglio

David Fantini

Aspetti geologici

Franco Pioli

Roberto Rubegni

Aspetti Idraulici

Luca Moretti

Piano delle Funzioni

Marco De Bianchi

Alessandro Bisdomini

Aspetti agronomici

Simone Pinzauti

Aspetti giuridici

Studio Gracili Associato

Aspetti perequativi

Stefano Stanghellini

Aspetti storici

Barbara Catalani

Marco del Francia

Aspetti archeologici

Università degli studi di Siena

Dipartimento di archeologia e storia

delle arti

Aspetti della valutazione

Massimo Bastiani

Alessandro Melis

Francesco Papa

Elaborato PR_09-Allegato C1

Testo Normativo come da documento di proposte di
controdeduzioni
DISCIPLINA



COMUNE DI
GROSSETO



**SCHEDA URBANISTICA DI DETTAGLIO DELL'EX COMPARTO C1
MARINA DI GROSSETO**

SCHEDA URBANISTICA DI DETTAGLIO DELL'EX COMPARTO C1 – MARINA DI GROSSETO**ART.1 - NORME GENERALI**

- 1) La sopraelevazione é sempre ammessa nel limite delle distanze esistenti.
- 2) Demolizione e ricostruzione, anche con ampliamento della volumetria esistente, ove ammesso dalle tabelle allegate al piano, sono sempre ammesse nel limite delle distanze esistenti.
L'AMPLIAMENTO CONSENTITO POTRA' ESSERE REALIZZATO ANCHE CON EDIFICIO SEPARATO, SENZA LA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE, NEL RISPETTO DELLE DISTANZE MINIME TRA PARETI DI EDIFICI FRONTISTANTI, DI CUI AL DM 02/04/1968 N. 1444 E DEI DISTACCHI DALLE STRADE E DAI CONFINI DI LOTTO DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 3. DOVRA' ESSERE GARANTITO IL 25% DI SUPERFICIE PERMEABILE DEL LOTTO UNITARIO.
- 3) Il volume indicato per ciascun lotto, nelle tabelle allegate al piano, si intende fuori terra, calcolato ai sensi del Regolamento Igienico Edilizio vigente.
- 4) Le altezze massime consentite sono:
 - a) per le aree comprese fra la piastra, via XXIV Maggio, via Diaz e via Grossetana: ml.18,00 misurati dal piano di calpestio della piastra;
 - b) per tutte le altre zone all'interno della variante (zona centro compresa): ml.16,00 con esclusione delle zone B e B1 nelle quali non si può superare una altezza di due piani fuori terra, fatte salve le altezze esistenti.
- 5) In caso demolizione e ricostruzione devono essere reperiti gli spazi di parcheggio previsti dall'art.18 della Legge 765 /67; detti spazi devono essere reperiti anche nei casi di ampliamenti che producano nuove unità abitative e relativamente alla sola parte ampliata.
- 6) Le cubature entro terra non possono superare il 20% delle cubature fuori terra, ad eccezione delle strutture ricettive per le quali si applica la normativa per esse prevista.
- 7) Nelle zone B – B1 – B2 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, ricettività turistica.
- 8) Nelle zone B3 e B4 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziali, ricettività turistica, commerciale, uffici, banche e piccolo artigianato purché compatibile con la residenzialità prevalente dell'area.

ZONE

ART.2

"A" - Comprende aree soggette a conservazione dell'assetto plani volumetrico dei fabbricati esistenti e dello stato dei luoghi.

Gli interventi ammessi sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale e ricettiva turistica.

ART.3

"B" - Comprende aree di completamento, ai sensi del D. M. 2.4.1968 n.1444, caratterizzate da isolati delimitati da quattro strade con ville e villini per lo più bifamiliari, in prima fila sul mare, parzialmente pinetato, il cui indice fondiario medio attuale risulta uguale a 1,11 mc/mq.

Gli interventi ammessi sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro;
- d) ristrutturazione;
- e) sopraelevazione all'interno del perimetro del fabbricato esistente;
- f) demolizione e ricostruzione senza aumento della superficie coperta, nei limiti delle distanze minime esistenti dai confini e dalle strade e nei limiti delle volumetrie consentite dalle tabelle allegate;
- g) nei lotti liberi (isolato 1 lotto 4, isolato 2 lotto 2, isolato 28 lotto 5, isolato 8 lotto 9) è ammessa l'edificazione delle volumetrie previste dalle planimetrie allegate con i seguenti parametri:
 - superficie coperta 35% della superficie del lotto
 - distacchi dalle strade m.3,00 e dai confini di lotto m. 5,00
- h) per gli annessi esistenti è consentita la loro demolizione; la relativa volumetria può essere accorpata all'edificio principale, senza che ciò comporti aumenti della superficie coperta del medesimo fabbricato e senza cambio di destinazione d'uso relativa all'annesso. In ogni caso non sono ammessi aumenti della superficie coperta esistente né avanzamenti verso il fronte stradale.

Tali interventi dovranno rispondere alle norme di carattere generale di cui all'art. 1, le quali stabiliscono anche tutte le destinazioni d'uso ammissibili sulla zona. La volumetria massima ammessa su ciascun lotto è stabilita dalle tabelle allegate al Piano. Gli interventi sono soggetti a

concessione diretta con possibilità di presentare progetti unitari estesi a due o più lotti, nel qual caso i limiti di cui al punto f) si intendono riferiti all'intero ambito di intervento progettuale.

ART.4

"B1" - Comprende aree di completamento ai sensi del D.M.2.4.1968 n.1444, caratterizzate da isolati delimitati da quattro strade con edilizia mista di fabbricati mono e plurifamiliari di seconda fila, parzialmente pinetati, il cui indice fondiario medio attuale risulta uguale a 1,26 mc/mq.

Gli interventi ammessi sono tutti quelli previsti per la ,zona B. Tali interventi dovranno rispondere alle norme di carattere generale di cui all'art.1, le quali stabiliscono anche tutte le destinazioni d'uso ammissibili nella zona.

La volumetria massima ammessa su ciascun lotto é stabilita dalla tabella allegata al Piano.

ART.5

"B2" - Comprende aree di completamento ai sensi del D.M.2.4.1968 n.1444, caratterizzate da isolati delimitati da quattro strade con edilizia costituita da fabbricati plurifamiliari attestati sul filo strada il cui indice fondiario medio attuale risulta uguale a 1,50 mc/mq.

Gli interventi ammessi sono tutti quelli previsti per la ,zona B. Tali interventi dovranno rispondere alle norme di carattere generale di cui all'art.1, le quali stabiliscono anche tutte le destinazioni d'uso ammissibili nella zona.

La volumetria massima ammessa su ciascun lotto é stabilita dalle tabelle allegate al Piano.

ART.6

"B3" - Comprende aree di completamento ai sensi del D.M.2.4.68 n.1444, caratterizzate da isolati delimitati da quattro strade con edilizia costituita da fabbricati plurifamiliari attestati sul filo strada il cui indice fondiario medio attuale risulta uguale a 2,45 mc/mq.

Gli interventi ammessi sono tutti quelli previsti per la zona B. Tali interventi dovranno rispondere alle norme di carattere generale di cui all'art.1, le quali stabiliscono anche tutte le destinazioni d'uso ammissibili nella zona.

La volumetria massima ammessa su ciascun lotto é stabilita dalle tabelle allegate al Piano.

ART.7

"B4" - Comprende aree di completamento ai sensi del D.M.2.4.68 n.1444, caratterizzate da isolati demilitati da quattro strade con edilizia costituita da fabbricati plurifamiliari attestati sul filo strada il cui indice fondiario medio attuale risulta uguale a 3,65 mc/mq.

Gli interventi ammessi sono tutti quelli previsti per la zona B. Tali interventi dovranno rispondere alle norme di carattere generale di cui all'art.1, le quali stabiliscono anche tutte le destinazioni d'uso ammissibili nella zona.

La volumetria massima ammessa su ciascun lotto é stabilita nelle tabelle allegate al Piano.

ART.8

"C" Comprende gli isolati n.10-18-19-20:

- sono ammessi solo interventi di ristrutturazione urbanistica, compresi gli ampliamenti della superficie coperta ed il completamento del lotto libero (isolato 10 lotto 3);
- sono consentiti aumenti di volume nei limiti delle cubature indicate nelle tabelle allegate con l'intervento minimo di 600 mc.;
- sono ammessi gli ampliamenti della superficie coperta del lotto in adiacenza all'edificio esistente sul lato verso la piastra sino al confine del lotto e devono essere compresi tra le linee di proiezione dei lati esistenti del fabbricato, mentre le cubature in aumento, che non insistono tra l'edificio e la piastra, sono consentite solo in sopraelevazione dell'edificio esistente;
- la demolizione e ricostruzione é consentita mantenendo le distanze esistenti, mentre per le cubature in aumento consentite valgono le prescrizioni di cui sopra;
- le destinazioni d'uso sono residenziale, commerciale, turistica;
- gli interventi sono soggetti a concessione diretta.

Sono prescritte ai piani terra e/o rialzati le destinazioni d'uso commerciale e turistica nelle unità immobiliari prospicienti la "Passeggiata a Mare" nel rispetto delle norme di carattere generale; si intendono per unità immobiliari prospicienti anche quelle arretrate rispetto al filo della "Passeggiata a Mare".

ART.9

"Dh" - Strutture ricettive -

Volumetria fuori terra specificata nella apposita tabella.

Sono isolati o porzioni di isolati per i quali si intendono vincolate, almeno il 50% delle volumetrie massime ammissibili. La restante volumetria potrà avere destinazione d'uso diversa da quella alberghiera o ricettiva vincolata (commerciale, ricettiva non vincolata, residenziale, servizi). Concessione diretta previo planivolumetrico unitario e atto di vincolo di destinazione delle volumetrie (almeno 50%) contenente la specificazione del tipo di struttura ricettiva.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, nonché di ampliamenti che producano aumento della capacità ricettiva, devono essere reperiti gli spazi a parcheggio privati di cui all'art.18 della Legge 765/67, consentendo per tale destinazione anche ambienti interrati o seminterrati.

Il planivolumetrico degli isolati n. 13 e 17 dovrà attenersi a quanto previsto dal progetto della piastra con l'obbligo di mantenere i caratteri architettonici dell'edificio denominato "la Rotonda"

all'interno dell'isolato n. 17 per cui sono consentiti gli interventi di cui alle zone "A" (art.2); "la Rotonda" potrà essere oggetto degli interventi di cui alla scheda RC_01B.

Il volume massimo realizzabile é ricavabile dalle tabelle allegate al Piano.

Non è ammessa la destinazione d'uso residenziale ai piani terra e/o rialzati nelle unità immobiliari prospicienti la "Passeggiata a Mare"; si intendono per unità immobiliari prospicienti anche quelle arretrate rispetto al filo della "Passeggiata a Mare".

ART.10

Attrezzature locali

Comprende gli spazi destinati ai seguenti servizi pubblici locali:

- scuola materna e d'obbligo;
- mercatini locali;
- centri culturali, biblioteche, centri sociali e asili nido;
- ambulatori;
- chiese.

In ogni caso le costruzioni destinate alle attrezzature locali debbono essere circondate da spazi verdi e non debbono superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 1,5 mc/mq.

Per le attrezzature esistenti é ammesso il completamento fino al raggiungimento massimo dell'indice di 2,00 mc/mq.

E' ammessa la destinazione ad alberghi e a qualsiasi attività ricettiva o anche di sola ristorazione limitatamente alle attrezzature esistenti e a tutti gli edifici ricadenti nel perimetro dell'ambito edificato PRG_RU1.

-Gli interventi consentiti sull'edificio dell'ex Colonia Marina di cui all'isolato 26 sono quelli previsti per le zone "A" (art.2) allo scopo di mantenere le caratteristiche architettoniche.

ART.11

Mercato

Nella zona individuata con la lettera M nella planimetria allegata, é consentito lo svolgimento del mercato rionale anche quotidiano con il divieto di costruzioni fisse. Nuove strutture potranno essere realizzate in attuazione della scheda RC_03B.

ART.12

Zona verde pubblico

Nelle zone destinate nel P.R.G. a verde pubblico é proibita la costruzione di qualsiasi tipo di edificio, sono ammessi solo chioschi, attrezzature per giochi, piccoli impianti sportivi con relative attrezzature, sistemazione a terra con viali esclusivamente pedonali e parcheggi ai margini delle zone.

ART.13

Verde pubblico attrezzato

Comprende le aree destinate alla installazione di impianti pubblici per lo svago e per l'esercizio sportivo.

Sono consentite le seguenti utilizzazioni:

- gioco ed attività sportive;
- parchi di quartiere;
- parchi urbani e territoriali.

Eventuali edifici pubblici direttamente pertinenti al parco attrezzato possono essere consentiti sempreché non rechino alcun pregiudizio alla libera fruizione del verde urbano, alle alberature esistenti ed alle caratteristiche panoramiche ed ambientali.

Non può comunque essere superato l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,05 mc/mq

